

Tribunale di Arezzo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.114/2019 R.G.E.**

Giudice: **Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

## Relazione di Consulenza Tecnica

Il Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Ilaria BENINCASA in data 28/08/2019 ha nominato Esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui alla procedura Es. Imm. n.114/2019 R.G.E.,

la sottoscritta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], con Studio in [REDACTED]

[REDACTED], iscritta all'Ordine [REDACTED]

[REDACTED],

affidandogli gli incarichi di seguito riportati.

La sottoscritta in data 24/09/2019 ha accettato l'incarico conferitogli.

## **Indice:**

<i>Incarichi.....</i>	<i>pag.3</i>
<i>Inquadramento preliminare del compendio staggito.....</i>	<i>pag.8</i>
<i>Risposta all'incarico n.1.....</i>	<i>pag.8</i>
<i>Risposta all'incarico n.2.....</i>	<i>pag.10</i>
<i>Risposta all'incarico n.3.....</i>	<i>pag.11</i>
<i>Risposta all'incarico n.4.....</i>	<i>pag.25</i>
<i>Risposta all'incarico n.5.....</i>	<i>pag.27</i>
<i>Risposta all'incarico n.6.....</i>	<i>pag.27</i>
<i>Risposta all'incarico n.7.....</i>	<i>pag.31</i>
<i>Risposta all'incarico n.8.....</i>	<i>pag.44</i>
<i>Risposta all'incarico n.9.....</i>	<i>pag.44</i>
<i>Risposta all'incarico n.10.....</i>	<i>pag.48</i>
<i>Risposta all'incarico n.11.....</i>	<i>pag.49</i>
<i>Risposta all'incarico n.12.....</i>	<i>pag.69</i>
<i>Risposta all'incarico n.13.....</i>	<i>pag.70</i>
<i>Risposta all'incarico n.14.....</i>	<i>pag.70</i>
<i>Risposta all'incarico n.15.....</i>	<i>pag.71</i>
<i>Risposta all'incarico n.16.....</i>	<i>pag.74</i>
<i>Risposta all'incarico n.17.....</i>	<i>pag.76</i>
<i>Risposta all'incarico n.18.....</i>	<i>pag.83</i>
<i>Risposta all'incarico n.19.....</i>	<i>pag.83</i>
<i>Risposta all'incarico n.20.....</i>	<i>pag.83</i>
<i>Riepilogo – descrizione finale .....</i>	<i>pag.84</i>
<i>Elenco allegati.....</i>	<i>pag.87</i>

## **INCARICHI**

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento**: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

4) accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese

*straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**5)** *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

**6)** *referisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:*

*a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*

*b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*

*più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);*

*per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

- le iscrizioni;*
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- le difformità urbanistico-catastali;*

**7) descriva l'immobile** *pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati**, posti a servizio dei beni pignorati;*

**8)** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del*

bene;

- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

**9)** proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

**10)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

**11)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

**12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di**

**residenza anagrafica e di stato di famiglia.** Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione,** anche ai fini dell'art. 2923 c.c., precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare **l'indennità di occupazione** (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia **(ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).**

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio

del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

**13)** allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

**14)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

**15)** precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

**16)** dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);

**17)** determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di **assegnazione della casa coniugale**, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore

*per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

**18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:**

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;*
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

**19)** *nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

**20)** *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

## Inquadramento preliminare del compendio staggito

Nella tabella sotto riportata vengono elencati i beni immobili pignorati desunti dalla Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento (All.50):

Un. Neg. Imm.n.	Comune,	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.2	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati
Un. Neg.1 Imm.n.3	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.4	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.1 Imm.n.5	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.1 Imm.n.6	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

\* \* \* \* \*

## RISPOSTE

### 1) RISPOSTA ALL'INCARICO n.1

All'interno del fascicolo telematico sussiste la documentazione ex art.567 costituita da DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta in data 17/07/2019 dal [REDACTED] Notaio (All.42), ed al riguardo la sottoscritto ha verificato:

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; al riguardo viene specificato che le uu.ii.uu. pignorate in questione risultano essere porzioni derivate dall'originaria e soppressa unità

immobiliare catastalmente identificata al Catasto Fabbricati di Terranuova Bracciolini in Fgl.4 P.Ila 144 pervenuta al debitore esecutato [REDACTED] da [REDACTED] con Atto di COMPRAVENDITA del 26/01/2006 (All.43) Rep.n.44239 Racc.n.18749 ai rogiti del [REDACTED] Notaio, Particella 144 oggetto di variazione catastale (successiva all'Atto di COMPRAVENDITA del 26/01/2006) di cui alla VARIAZIONE del 16/04/2009 Pratica n.AR0074146 come desumibile dalle visure catastali storiche (All.20-21-22-23-24-25);

- la corrispondenza degli identificativi catastali risultanti in catasto agli identificativi catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento;
- la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Effettuata ispezione ipotecaria in data 17/10/2023 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare per codice fiscale del soggetto debitore esecutato (All.51), non sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento che abbiano interessato i beni pignorati (All.52-53).

#### Evidenziazioni dell'esperto

1.1\_ La sottoscritta ritiene di evidenziare quanto già segnalato con “*segnalazione dell'esperto*” (lst. n.4 dep. 27/04/2021) con la quale veniva segnalato quanto evidenziato nella DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE (All.42), riportato sotto in estratto:

---estratto da DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE---

- O M I S S I S -

Al deposito della “*segnalazione dell'esperto*” (lst. n.4 dep. 27/04/2021) dianzi richiamata risultano allegate ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta ai fini dell'acquisizione di maggiori informazioni di dettaglio sulla questione.

**Evidenziato quanto sopra, viene rimandata al G.E. ogni valutazione/disposizione che riterrà appropriata.**

Ω

**1.2\_** La sottoscritta, come relazionato nel prosieguo al successivo P.to 7\_ della Consulenza, evidenzia che per accedere alle uu.ii. pignorate Subb.4-8-10-15-25-27, risulta necessario attraversare/percorrere il *resede comune* Sub.29 ed il *corridoio comune* Sub.30.

Ciò evidenziato, viene specificato che detti Beni Comuni non Censibili Sub.29 e Sub.30, **non risultano inseriti nella Nota di Trascrizione del Pignoramento (All.50).**

\* \* \* \* \*

## **2) RISPOSTA ALL'INCARICO n.2**

Dall'esame della documentazione in atti, non risulta depositata la seguente documentazione:

- planimetrie catastali;
- planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
- copia integrale dei Titoli di Provenienza al Debitore dei beni immobili pignorati;

conseguentemente la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la seguente documentazione:

- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.4 P.IIa 144 Sub.4 (All.26);
- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.4 P.IIa 144 Sub.8 (All.27);
- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.4 P.IIa 144 Sub.10 (All.28);
- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.4 P.IIa 144 Sub.15 (All.29);
- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.4 P.IIa 144 Sub.25 (All.30);
- planimetria catastale in atti, u.i. Fgl.4 P.IIa 144 Sub.27 (All.31);
- elaborato planimetrico catastale, Fgl.4 P.IIa 144 registrato in data 08/06/2009 (All.32);
- elenco subalterni catastale, Fgl.4 P.IIa 144 registrato in data 16/04/2009 (All.33);
- elenco subalterni catastale, Fgl.4 P.IIa 144 registrato in data 08/06/2009 (All.34);
- estratto di mappa catastale, Fgl.4 P.IIa 144 (All.35);
- planimetria allegata all'ultimo progetto depositato: *Tav.n.2 - stato modificato*, associata alla SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017 (All.15);
- Titolo di Provenienza al Debitore dei beni immobili pignorati costituito da Atto di Compravendita del 26/01/2006 ai rogiti [REDACTED] Notaio rep.n.44239 racc.n.18749 (All.43), con relativa Nota di Trascrizione R.G. n.2180 R.P. n.1386 del 31/01/2006 (All.44).

\* \* \* \* \*

### 3) RISPOSTA ALL'INCARICO n.3

Sotto viene riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati rilevate dalla DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta in data 17/07/2019 dal [REDACTED] Notaio (All.42);

relativamente alle iscrizioni/trascrizioni riportate nella DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta in data 17/07/2019 dal [REDACTED] Notaio (All.42), la sottoscritta ha proceduto ad effettuare le correlate visure/ispezioni che vengono riportate in allegato (All.45-46-47-48-49-50).

#### ➤ **3.1\_Trascrizione (All.45) R.g. n. 12351 R.p. n. 7793 Pres. n. 4 del 15/06/2006**

##### **Sezione A - Generalità**

###### *Dati relativi al titolo*

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**

Data 09/06/2006 Numero di repertorio 45984

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

###### *Dati relativi alla convenzione*

Specie **ATTO TRA VIVI**

Descrizione 106 **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Voltura catastale automatica NO

###### *Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

###### *Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

##### **Sezione B - Immobili**

###### *Unità negoziale n. 1*

###### *Immobile n. 1*

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto TERRENI

Foglio 4 Particella 45 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 14 are 90 centiare

###### *Immobile n. 2*

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto TERRENI

Foglio 4 Particella 46 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 21 are 70 centiare

###### *Immobile n. 3*

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto TERRENI

Foglio 4 Particella 47 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 11 are 20 centiare

###### *Immobile n. 4*

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto TERRENI

Foglio 4 Particella 175 Subalterno -

Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 98 centiare

###### *Immobile n. 5*

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto TERRENI

Foglio 5 Particella 147 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 65 centiare

## Sezione C - Soggetti

### A favore

**Soggetto n. 1** In qualità di -

Denominazione o ragione sociale COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Sede TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Codice fiscale 00231100512

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### Contro

**Soggetto n. 1** In qualità di -

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

LA SCOIETA' [REDACTED] SI IMPEGNA PER SE E PER I SUOI AVENTI CAUSA A REALIZZARE LE OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE DI SEGUITO ELENcate, FUNZIONALI AL CORRETTO INSERIMENTO URBANISTICO NEL CONTESTO ESISTENTE, IN CONFORMITA' AL RELATIVO PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA, AGLI ATTI DEL COMUNE: A) SISTEMAZIONE DEL BORRO DI PIANTRAVIGNE NEL TRATTO PROSPICIENTE AL FABBRICATO "EX TABACCAIA" CON MESSA IN SICUREZZA DELLA STRADA COMUNALE; B) OPERE DI BONIFICA DEL VERSANTE AD OVEST DEL FABBRICATO CON REALIZZAZIONE DI TRINCEE DRENANTI, OPERA DI SOSTEGNO E FOSSI DI GUARDIA; C) SISTEMAZIONE COLTURALE CON MESSA A DIMORA DI ESSENZE ARBOREE NELLE AREE DI PROPRIETA' SUL VERSANTE OVEST. SI IMPEGNA ALTRESI' PER SE I SUOI AVENTI CAUSA AD EFFETTUARE PERIODICI INTERVENTI DI MANUTENZIONE PER GARANTIRE L'EFFICIENZA DELLE OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE DESCRITTE IN PRECEDENZA PER I VENTI ANNI SUCCESSIVI ALLA STIPULA DELLA PRESENTE CONVENZIONE. SI IMPEGNA PER SE I SUOI AVENTI CAUSA AD ASSOGGETTARSI, IN CASO DI INADEMPIENZA AGLI OBBLIGHI DI CUI AL PRESENTE ATTO D'OBBLIGO ALL'APPLICAZIONE DI UNA SANZIONE CONVENZIONALE PARI A EURO 0,52 AL MQ. DELLA SUPERFICIE DI PERTINENZA ED ALLA DIFFIDA DA PARTE DEL COMUNE AD ESEGUIRE I LAVORI ENTRO IL TERMINE STABILITO DALL'UFFICIO COMUNALE COMPETENTE E COMUNQUE NON SUPERIORE A 180 GIORNI. DECORSO TALE TERMINE INASSENZA DELL'ADEMPIMENTO LE SOMME A GARANZIA SARANNO INCAMERATE DAL COMUNE CHE E' AUTORIZZATO SIN D'ORA A PROVVEDERE DIRETTAMENTE.

Ω

### ➤ 3.2\_ ISCRIZIONE (All.46) R.g. n. 11497 R.p. n. 2095 Pres. n. 57 del 10/06/2008

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 09/06/2008 Numero di repertorio 50865/22872

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da 0161 **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Capitale € 2.000.000,00 Tasso interesse annuo 6,672% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese € 2.000.000,00 Totale € 4.000.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C  
Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

### Unità negoziale n. 1

#### Immobile n. 1

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 4 Particella 45 Subalterno -  
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE  
Consistenza 14 are 90 centiare

#### Immobile n. 2

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 4 Particella 46 Subalterno -  
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE  
Consistenza 1 ettari 21 are 70 centiare

#### Immobile n. 3

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 4 Particella 47 Subalterno -  
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE  
Consistenza 11 are 20 centiare

#### Immobile n. 4

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 4 Particella 175 Subalterno -  
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE  
Consistenza 98 centiare

#### Immobile n. 5

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 5 Particella 147 Subalterno -  
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE  
Consistenza 8 are 65 centiare

#### Immobile n. 6

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno -  
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE  
Consistenza -  
Indirizzo LOC. PIANTRA VIGNE N. civico SNC

## Sezione C - Soggetti

### A favore

#### Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### Contro

#### Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

LA BANCA HA CONCESSO AL CORRENTISTA UN'APERTURA DI CREDITO FONDIARIO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT.38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N.385 ED ALLE CONDIZIONI INDICATE IN ATTO E NEI SUOI ALEGATI. IL FINANZIAMENTO COME SOPRA CONCESSO AVRA' LA DURATA DI MESI 24 (VENTIQUATTRO) DA OGGI E CIOE' FINO AL 9 GIUGNO 2010. ALLA SCADENZA DI TALE TERMINE L'APERTURA DI CREDITO S'INTENDERA' TACITAMENTE RINNOVATA PER UN ULTERIORE PERIODO DI UN ANNO, E COSI' ALLE SCADENZE SUCCESSIVE, QUALORA NESSUNA DELLE DUE PARTI ABBIA PROVVEDUTO A COMUNICARE DISDETTA MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA A.R., ALMENO 15 (QUINDICI) GIORNI PRIMA DI OGNI SINGOLA SCADENZA. RESTA ALTRESI' INTESO CHE - UNA VOLTA TRASCORSO IL PERIODO MINIMO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE PER LE OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO - CIASCUNA DELLE PARTI POTRA' RECEDERE DAL CONTRATTO MEDIANTE PREAVVISO NEL TERMINE DI 15 (QUINDICI) GIORNI, FATTO COMUNQUE SALVO QUANTO PREVISTO IN ATTO. SULLA SOMMA COSI' FINANZIATA IL CORRENTISTA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, PER TUTTA LA DURATA DELL'AFFIDAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE ANNUO VARIABILE INDICIZZATO PARI A 1,75 (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 3MESI/365 GG, DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O SU PERIODICI EQUIPOLLENTI, ATTUALMENTE PARI AL 4,922% (QUATTRO VIRGOLA NOVECENTOVENTIDUE PER CENTO). LA PRIMA MISURA APPLICATA SARA' QUELLA RILEVATA IN DATA 1^ MAGGIO 2008 E, PERTANTO, LA MISURA INIZIALE DELL'INTERESSE APPLICATO SARA' PARI AL 6,672% (SEI VIRGOLA SEICENTOSETTANTADUE PER CENTO). PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SI FA' RIFERIMENTO ALL'ANNO CIVILE. LE SUCCESSIVE VARIAZIONI VERRANNO RILEVATE E CALCOLATE, UNA VOLTA AL MESE, CON RIFERIMENTO ALLA MISURA DEL PARAMETRO STABILITA IL PRIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE. IL CORRENTISTA ACCORDA SPECIFICATAMENTE ALLA BANCA LA FACOLTA' DI MODIFICARE OGNI PREZZO E CONDIZIONE ECONOMICA CHE REGOLANO IL PRESENTE FINANZIAMENTO, RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE AL CLIENTE, LE DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA TRASPARENZA. ENTRO 60 (SESSANTA) GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DI DETTE MODIFICHE IL CORRENTISTA AVRA' DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTRATTO A TERMINI DI LEGGE. IL CORRENTISTA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA SU TUTTE LE SOMME NON PAGATE ALLA SCADENZA FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, L'INTERESSE DI MORA NELLA MISURA CONTRATTUALE COME SOTTO DETERMINATO IN CORSO PER IL FINANZIAMENTO, AUMENTATO DI UN PUNTO PERCENTUALE. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 4.000.000, 00 (QUATTROMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO) DI CUI EURO 2.000.000,00 (DUEMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO) PER CAPITALE ED EURO 2.000.000,00 (DUEMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO) PER TRE ANNATE DI INTERESSI- ANCHE DI MORA ATTUALMENTE AL TASSO DEL 7,672% (SETTE VIRGOLA SEICENTOSETTANTADUE PER CENTO) PER IL CASO DELL'AUMENTO DEGLI INTERESSI STESSI, PER GLI EVENTUALI RIMBORSI, PER LE SPESE GIUDIZIARIE ED EXTRAGIUDIZIARIE DI QUALSIASI GENERE, ALLE QUALI LA BANCA DOVESSE ANDARE INCONTRO PER LA CONSERVAZIONE ED IL REALIZZO DEL PROPRIO CREDITO CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA AI SENSI DEL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2855 C.C. NONCHE' L'OSSERVANZA DI TUTTI GLI ALTRI PATTI. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE INOLTRE AUTOMATICAMENTE AUMENTATA A NORMA DELL'ART.39 TERZO COMMA DEL D.LGS. N.385/93 PER EFFETTO DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE PREVISTA IN ATTO. L'IPOTECA PER PATTO ESPRESSO, DEVE INTENDERSI ESTESA A TUTTE LE RAGIONI, DIRITTI, ACCESSIONI, DIPENDENZE E PERTINENZE DEGLI IMMOBILI IPOTECATI E COLPIRA' ALTRESI' OLTRE A TUTTE LE COSTRUZIONI IVI ESISTENTI, QUELLE ERIGENDE, NONCHE', LE PARTI CONDOMINIALI. L'EVENTUALE ERRONEA OD INCOMPLETA DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI AD IPOTECA NON DOVRA' COSTITUIRE MOTIVO DI ECCEZIONE PER LA VALIDITA' DELL'IPOTECA STESSA. RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B) CHE PRECEDE, SI PRECISA CHE TRATTASI DI FABBRICATO (EX TABACCAIA), IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE E DESTINAZIONE D'USO PER LA REALIZZAZIONE DI QUATTORDICI ALLOGGI AD USO CIVILE ABITAZIONE, ATTUALMENTE ALLO STATO GREZZO.

### *Annotazioni*

*ANNOTAZIONE presentata il 16/07/2009 Servizio di P.I. di AREZZO  
Registro particolare n. 1893 Registro generale n. 12708*

*Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI*

*ANNOTAZIONE presentata il 03/05/2010 Servizio di P.I. di AREZZO  
Registro particolare n. 1346 Registro generale n. 8270*

*Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI*

*ANNOTAZIONE presentata il 13/07/2011 Servizio di P.I. di AREZZO  
Registro particolare n. 1915 Registro generale n. 11596*

*Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI*

*ANNOTAZIONE presentata il 21/01/2014 Servizio di P.I. di AREZZO  
Registro particolare n. 114 Registro generale n. 940*

*Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI*

*ANNOTAZIONE presentata il 04/03/2015 Servizio di P.I. di AREZZO  
Registro particolare n. 337 Registro generale n. 2828*

*Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI*

*ANNOTAZIONE presentata il 22/02/2017 Servizio di P.I. di AREZZO  
Registro particolare n. 487 Registro generale n. 2539*

*Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI*

*ANNOTAZIONE presentata il 17/07/2017 Servizio di P.I. di AREZZO  
Registro particolare n. 1950 Registro generale n. 11144*

*Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI*

### *Comunicazioni*

*Non sono presenti comunicazioni*

### *Rettifiche*

*Non sono presenti rettifiche*

### *Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)*

*ISCRIZIONE presentata il 21/01/2014 Servizio di P.I. di AREZZO*

*Registro particolare n. 74 Registro generale n. 943*

*Tipo di atto: 0161 - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI  
CREDITO*

Ω

## ➤ **3.3\_ Iscrizione (All.47) R.g. n. 943 R.p. n. 74 Pres. n. 33 del 21/01/2014**

### **Sezione A - Generalità**

#### *Dati relativi al titolo*

*Descrizione* **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

*Data* 14/01/2014 *Numero di repertorio* 59324/29210

*Notaio* [REDACTED] *Codice fiscale* [REDACTED]

*Sede* [REDACTED]

#### *Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

*Specie dell'ipoteca o del privilegio* **IPOTECA VOLONTARIA**

*Derivante da* 0161 **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

*Capitale* € 2.000.000,00 *Tasso interesse annuo* 6,672% *Tasso interesse semestrale* -

*Interessi - Spese* € 2.000.000,00 *Totale* € 4.000.000,00

*Importi variabili* SI *Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI

*Presenza di condizione risolutiva - Durata -*

*Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico* SI

#### *Altri dati*

*Formalità di riferimento - Numero di registro particolare* 2095 *del* 10/06/2008

*Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C*

#### *Dati riepilogativi*

*Unità negoziali* 2 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

## Sezione B - Immobili

### Unità negoziale n. 1

#### Immobile n. 1

Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 6

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E

MESTIERI

Consistenza -

Indirizzo LOCALITA' VALLE N. civico -

#### Immobile n. 2

Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 7

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 8,5 vani

Indirizzo LOCALITA' VALLE N. civico -

#### Immobile n. 3

Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 5

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Consistenza 450 metri quadri

Indirizzo LOCALITA' VALLE N. civico 92

### Unità negoziale n. 2

#### Immobile n. 1

Comune F656 - MONTEVARCHI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1093 Subalterno 8

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Consistenza 4,0 vani

Indirizzo P.NERUDA N. civico -

#### Immobile n. 2

Comune F656 - MONTEVARCHI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1093 Subalterno 16

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

Indirizzo P.NERUDA N. civico -

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di **A FAVORE**

Denominazione o ragione sociale

[REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Terzo datore SI

Per la quota di 1/2  
Soggetto n. 2 In qualità di **CONTRO**  
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

SI ISCRIVE ANCHE IN ORDINE AD ATTO NOTAIO [REDACTED] DI MONTEVARCHI IN DATA 9 GIUGNO 2008 REP.N.50865/22872. PREMESSO CHE LA SOCIETA' [REDACTED] CON ATTO A ROGITO [REDACTED] IN DATA 9 GIUGNO 2008, REP.N.50865/22872, REGISTRATO A MONTEVARCHI IL 9 GIUGNO 2008 AL N.1440, SERIE 1T, CON GARANZIA IPOTECARIA ISCRITTA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI AREZZO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 10 GIUGNO 2008, N.11497 R.G. E N.2095 R.P., HA STIPULATO CON LA [REDACTED] UN CONTRATTO DI FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE MEDIANTE APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 2.000.000,00 (DUEMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO); - CHE LA BANCA MUTUANTE A MAGGIOR GARANZIA DEL CITATO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE MEDIANTE APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE HA RICHIESTO UNA NUOVA ISCRIZIONE IPOTECARIA PER L'IMPORTO DI EURO 4.000.000,00 (QUATTROMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO), SUGLI IMMOBILI DI CUI ALLA PRESENTE ED AL CONTRATTO. L'EVENTUALE ERRONEA ED INCOMPLETA DESCRIZIONE DEI BENI PREDETTI NON COSTITUISCE PER IL DATORE D'IPOTECA, MOTIVO DI ECCEZIONE PER LA VALIDITA' DELL'IPOTECA STESSA SICCOME L'ISCRIZIONE IPOTECARIA IN OGGETTO E' A MAGGIOR GARANZIA DEL SOPRA CITATO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE MEDIANTE APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 2.000.000,00 (DUEMILIONI VIRGOLA ZERO ZERO), LE PARTI PRECISANO CHE VALGONO TUTTE LE PATTUZIONI ED OBBLIGHI DI CUI AL CITATO CONTRATTO A MIO ROGITO IN DATA 9 GIUGNO 2008, REP.N.50865/22872, INCLUSO L'OBBLIGO DI PROVVEDERE ALL'ASSICURAZIONE DEGLI IMMOBILI OFFERTI IN GARANZIA CONFORMEMENTE ALL'ARTICOLO 8) DEL CAPITOLATO ALLEGATO AL DETTO ROGITO.

### Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 17/07/2017 Servizio di P.I. di AREZZO  
Registro particolare n. 1951 Registro generale n. 11145  
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

### Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

### Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

*Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)*

Non sono presenti formalità successive

Ω

## ➤ 3.4\_ Iscrizione (All.48) R.g. n. 11027 R.p. n. 1463 Pres. n. 1 del 06/07/2018

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**  
Data 14/07/2016 Numero di repertorio 1240/16  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI AREZZO Codice fiscale 920 209 70510  
Sede AREZZO (AR)

#### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**  
Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**  
Capitale € 2.396,16 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 3.500,00  
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

#### **Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

#### **Dati riepilogativi**

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

### **Sezione B - Immobili**

#### **Unità negoziale n. 1**

##### **Immobile n. 1**

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 4

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 10,0 vani

Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC

Piano T-1-

##### **Immobile n. 2**

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 8

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 7,5 vani

Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC

Piano T-1-

##### **Immobile n. 3**

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 10

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 9,5 vani

Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC

Piano T-1-

##### **Immobile n. 4**

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 15

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 24 metri quadri

Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC

Piano T

##### **Immobile n. 5**

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 25

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 25 metri quadri

Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC

Piano T

##### **Immobile n. 6**

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 27

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 24 metri quadri

*Indirizzo* FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC  
*Piano* T

*Immobile n. 7*

*Comune* L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
*Catasto* TERRENI  
*Foglio 4 Particella* 350 Subalterno -  
*Natura* T - TERRENO Consistenza 19 are 94 centiare  
*Indirizzo* PROVINCIALE PROVINCIALE N. civico -

*Immobile n. 8*

*Comune* L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
*Catasto* TERRENI  
*Foglio 4 Particella* 351 Subalterno -  
*Natura* T - TERRENO Consistenza 10 are 11 centiare  
*Indirizzo* PROVINCIALE PROVINCIALE N. civico -

**Unità negoziale n. 2**

*Immobile n. 1*

*Comune* L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
*Catasto* TERRENI  
*Foglio 4 Particella* 46 Subalterno -  
*Natura* T - TERRENO Consistenza 78 are

*Immobile n. 2*

*Comune* L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
*Catasto* TERRENI  
*Foglio 4 Particella* 47 Subalterno -  
*Natura* T - TERRENO Consistenza 11 are 20 centiare

*Immobile n. 3*

*Comune* L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
*Catasto* TERRENI  
*Foglio 5 Particella* 147 Subalterno -  
*Natura* T - TERRENO Consistenza 8 are 65 centiare

**Unità negoziale n. 3**

*Immobile n. 1*

*Comune* L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
*Catasto* TERRENI  
*Foglio 4 Particella* 45 Subalterno -  
*Natura* T - TERRENO Consistenza 14 are 90 centiare

**Unità negoziale n. 4**

*Immobile n. 1*

*Comune* C407 - CA VRIGLIA (AR)  
*Catasto* FABBRICATI  
*Sezione urbana - Foglio 5 Particella* 124 Subalterno 5  
*Natura* A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO  
*Consistenza* 8,5 vani  
*Indirizzo* VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17

*Immobile n. 2*

*Comune* C407 - CA VRIGLIA (AR)  
*Catasto* FABBRICATI  
*Sezione urbana - Foglio 5 Particella* 124 Subalterno 6  
*Natura* C3 - LABORATORI PER ARTI E  
MESTIERI  
*Consistenza* 450 metri quadri  
*Indirizzo* VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17  
*Piano* T

*Immobile n. 3*

*Comune* C407 - CA VRIGLIA (AR)  
*Catasto* FABBRICATI  
*Sezione urbana - Foglio 5 Particella* 124 Subalterno 7  
*Natura* A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 2,5 vani  
*Indirizzo* VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17

Piano T  
Sezione C - Soggetti  
A favore

**Soggetto n. 1** In qualità di **CREDITORE IPOTECARIO**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 3/14

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 4/15

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

**Soggetto n. 1** In qualità di **DEBITORE IPOTECARIO**

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

**Soggetto n. 2** In qualità di **DEBITORE IPOTECARIO**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 3/14

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 4/15

Sezione D - Ulteriori informazioni

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE L'IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI AGGIUNTI SULLA NOTA E' STATA DA ME ACCERTATA E PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

Ω

➤ **3.5\_ Iscrizione (All.49) R.g. n. 11028 R.p. n. 1464 Pres. n. 2 del 06/07/2018**

Sezione A - Generalità

*Dati relativi al titolo*

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 04/07/2017 Numero di repertorio 291/17

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI AREZZO Codice fiscale 920 209 70510

Sede AREZZO (AR)

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0283 **SENTENZA DI CONDANNA**

Capitale € 1.205,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 2.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

### *Altri dati*

*Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B*

*Richiedente* [REDACTED]

*Codice fiscale* [REDACTED]

*Indirizzo* [REDACTED]

### *Dati riepilogativi*

*Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2*

## **Sezione B - Immobili**

### *Unità negoziale n. 1*

#### *Immobile n. 1*

*Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 4*

*Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO*

*Consistenza 10,0 vani*

*Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC*

*Piano T-1-*

#### *Immobile n. 2*

*Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 8*

*Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 7,5 vani*

*Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC*

*Piano T-1-*

#### *Immobile n. 3*

*Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 10*

*Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO*

*Consistenza 9,5 vani*

*Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC*

*Piano T-1-*

#### *Immobile n. 4*

*Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 15*

*Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE*

*Consistenza 24 metri quadri*

*Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC*

*Piano T*

#### *Immobile n. 5*

*Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 25*

*Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE*

*Consistenza 25 metri quadri*

*Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC*

*Piano T*

#### *Immobile n. 6*

*Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)*

*Catasto FABBRICATI*

*Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 27*

*Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE*

*Consistenza 24 metri quadri*

*Indirizzo FRAZIONE PIANTRA VIGNE N. civico SNC*

*Piano T*

#### *Immobile n. 7*

*Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)*

*Catasto TERRENI*

*Foglio 4 Particella 350 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 19 are 94 centiare  
Indirizzo PROVINCIALE PROVINCIALE N. civico -  
Immobile n. 8  
Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 4 Particella 351 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 11 centiare  
Indirizzo PROVINCIALE PROVINCIALE N. civico -*

**Unità negoziale n. 2**

*Immobile n. 1  
Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 4 Particella 46 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 78 are*

*Immobile n. 2  
Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 4 Particella 47 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 11 are 20 centiare*

*Immobile n. 3  
Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 5 Particella 147 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 8 are 65 centiare*

**Unità negoziale n. 3**

*Immobile n. 1  
Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto TERRENI  
Foglio 4 Particella 45 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 14 are 90 centiare*

**Unità negoziale n. 4**

*Immobile n. 1  
Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 5  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO  
Consistenza 8,5 vani  
Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17*

*Immobile n. 2  
Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 6  
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI  
Consistenza 450 metri quadri  
Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17  
Piano T*

*Immobile n. 3  
Comune C407 - CA VRIGLIA (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 124 Subalterno 7  
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 2,5 vani  
Indirizzo VIA GIOSUE' CARDUCCI N. civico 17  
Piano T*

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

**Soggetto n. 1** In qualità di **CREDITORE IPOTECARIO**

Denominazione o ragione sociale

Sede [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]  
[REDACTED]  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/14  
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 4/15  
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

#### Contro

##### **Soggetto n. 1** In qualità di **DEBITORE IPOTECARIO**

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]  
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]  
Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

##### **Soggetto n. 2** In qualità di **DEBITORE IPOTECARIO**

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]  
Sede [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 3/14  
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 4/15

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

DICHIARO SOTTO LA MIA PERSONALE RESPONSABILITA' CHE L'IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI AGGIUNTI SULLA NOTA E' STATA DA ME ACCERTATA E PERTANTO MANLEVO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

Ω

### ➤ **3.6\_ Trascrizione (All.50) R.g. n. 7518 R.p. n. 5395 Pres. n. 26 del 22/05/2019**

#### Sezione A - Generalità

##### *Dati relativi al titolo*

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**  
Data 10/05/2019 Numero di repertorio 1435/2019  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 050 50515  
Sede AREZZO (AR)

##### *Dati relativi alla convenzione*

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Descrizione 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Voltura catastale automatica NO

##### *Altri dati*

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
Indirizzo [REDACTED]

##### *Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

### Unità negoziale n. 1

#### *Immobile n. 1*

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 4  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO  
Consistenza -

#### *Immobile n. 2*

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 8  
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza -

#### *Immobile n. 3*

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 10  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO  
Consistenza -

#### *Immobile n. 4*

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 15  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
Consistenza -

#### *Immobile n. 5*

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 25  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
Consistenza -

#### *Immobile n. 6*

Comune L123 - TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 4 Particella 144 Subalterno 27  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
Consistenza -

## Sezione C - Soggetti

### A favore

#### *Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE*

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

#### *Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO*

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ω

#### Nota dell'esperto

Le iscrizioni/trascrizioni dianzi riportate in elenco, risultano essere le iscrizioni/trascrizioni riportate nella DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta in data 17/07/2019 dal [REDACTED] Notaio (All.42) alla quale deve essere fatto specifico riferimento, conseguentemente la sottoscritta non risulta responsabile di eventuali omissioni e/o inesattezze rispetto a quanto rilevabile DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta in data 17/07/2019 dal [REDACTED] Notaio (All.42).

Visto le iscrizioni/trascrizioni riportate nella DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta in data 17/07/2019 dal [REDACTED] Notaio (All.42), la sottoscritta ha rilevato che risultano riportate iscrizioni/trascrizioni che non interessano le uu.ii. pignorate in questione.

Per una integrale visione del contenuto delle iscrizioni/trascrizioni dianzi elencate, si rimanda alla consultazione della relativa documentazione allegata (All.45-46-47-48-49-50).

Effettuata ispezione ipotecaria in data 17/10/2023 alla A.E – D.P. Arezzo-U.P. Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare per codice fiscale del soggetto debitore esecutato (All.51), non sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento che abbiano interessato i beni pignorati (All.52-53).

\* \* \* \* \*

#### 4) RISPOSTA ALL'INCARICO n.4

Le unità immobiliari pignorate in questione risultano essere porzioni di un compendio di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), e conseguentemente soggette a vincoli ed oneri di natura condominiale come stabiliti dal C.C., per legge e negli atti di provenienza.

La sottoscritta in sede di accesso/sopralluogo ha acquisito l'informazione che il condominio in questione risulta essere amministrato da [REDACTED]; conseguentemente la sottoscritta con PEC del 05/07/2023 (All.36) ha richiesto alla [REDACTED] informazioni (relative alle uu.ii. pignorate in questione) così come indicate al P.to 4\_ dell'incarico ricevuto;

la [REDACTED] ha risposto alla sottoscritta con PEC del 05/07/2023 (All.36) comprensiva dei seguenti allegati:

- *“bilancio preventivo individuale al 05/07/2023, esercizio ordinario 2022/2023”* (All.37);
- *“bilancio preventivo individuale al 05/07/2023, esercizio straordinario Notule tecnici per agibilità”* (All.38);

- “verbale di assemblea ordinaria del 12/01/2023” (All.39);

PEC nella quale risulta riportato che non è stato attivato alcun procedimento giudiziario per le unità in oggetto;

per una completa visione di quanto ricevuto si rimanda alla visione degli allegati in questione (All.36-37-38-39).

Visionata la documentazione ricevuta (All.36-37-38-39), la medesima riporta dati inerenti n.3 unità condominiali:

Un. condominiale	Es. ordinario 2022/2023 Debito, Euro	Es. straordinario notule tecnici per agibilità Debito, Euro	Totale Debito, Euro
A5	1.703,58	260,56	1.964,14
A7	1.707,53	260,97	1.968,50
A13	1.703,58	260,56	1.964,14

sulla base quanto ricevuto non risulta possibile associare in maniera inequivocabile gli importi a debito delle unità condominiali A5-A7-A13 alle unità immobiliari pignorate Subb. 4-8-10-15-25--27, conseguentemente la sottoscritta con PEC del 11/07/2023 (All.40) ha richiesto alla [REDACTED]

[REDACTED] la corretta associazione delle unità condominiali alle unità immobiliari pignorate;

la [REDACTED] ha risposto con PEC del 17/07/2023 (All.40), il cui contenuto non risponde alla richiesta inoltrata.

Considerata la risposta ricevuta (All.40), dopo avere inviato n.2 richieste (All.36-40) la sottoscritta non ha ritenuto di insistere ulteriormente e pertanto non risultando possibile associare in maniera inequivocabile gli importi a debito delle unità condominiali A5-A7-A13 alle unità immobiliari pignorate Subb. 4-8-10-15-25--27, non risulta possibile rispondere al quesito in maniera certa e compiuta, comunque in considerazione della circostanza rilevata che gli importi a debito indicati riferiti alle unità condominiali A5-A7-A13 risultano essere sostanzialmente coincidenti tra loro, la sottoscritta ha ritenuto di procedere con “riserva” operando le seguenti associazioni:

Un. condominiale	Es. ordinario 2022/2023 Debito, Euro	Es. straordinario notule tecnici per agibilità Debito, Euro	Totale Debito, Euro
A5 associata con riserva ai Subb.10-15	1.703,58	260,56	1.964,14
A7 associata con riserva ai Subb.8-25	1.707,53	260,97	1.968,50
A13 associata con riserva ai Subb.4-27	1.703,58	260,56	1.964,14

La sottoscritta evidenzia che quanto sopra riportato è riferito alle informazioni acquisite dallo studio di amministrazione condominiale di cui alla documentazione allegata (All.36-37-38-39-40), e di quanto

associato dalla sottoscritta con “riserva”, con importi a debito che risultano applicati (come abbattimenti/costi) nella determinazione del valore a vendita forzata riportata nel prosieguo al P.to 17\_della Consulenza.

Si avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente alla posizione condominiale/amministrativa del bene immobile in questione, dovrà reperire aggiornate informazioni dal Custode/I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

\* \* \* \* \*

## **5) RISPOSTA ALL'INCARICO n.5**

La sottoscritta, oltre a quanto emergente da:

- Titolo di Provenienza (All.43) e relativa nota di trascrizione (All.44);
- DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE (All.42)
- documentazione di carattere urbanistico (All. da n.02 a n.19);
- documentazione di carattere catastale (All. da n.20 a n.35);
- visure/ispezioni delle iscrizioni/trascrizioni elencate (All. da n.45 a n.53);

non ha rilevato l'esistenza di ulteriori diritti o usi civici, nonché gravami da censi, livelli o usi civici, servitù e gravami in genere.

Relativamente alla Trascrizione (All.45) *R.g. n. 12351 R.p. n. 7793 pres. n.4 del 15/06/2006*, viene riportato in allegato copia dell'ATTO D'OBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 ai rogiti del ■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■ Notaio Rep. Not. n.45984, n.19455 di Racc., registrato a Montevarchi il 13/06/2006 (All.03).

\* \* \* \* \*

## **6) RISPOSTA ALL'INCARICO n.6**

La sottoscritta, visto il Titolo di Provenienza, la DICHIARAZIONE NOTARILE VENTENNALE inserita all'interno del fascicolo, le visure/ispezioni delle iscrizioni/trascrizioni elencate e le informazioni reperite presso i pubblici uffici, oltre alle formalità già riportate al P.to 3. della Consulenza, non ha rilevato l'esistenza di altre formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), pertanto i vincoli e

oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura risultano essere:

➤ **6.1\_ ISCRIZIONE (All.46) R.g. n. 11497 R.p. n. 2095 Pres. n. 57 del 10/06/2008**

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Data 09/06/2008 Numero di repertorio 50865/22872

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da 0161 **CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO**

Capitale € 2.000.000,00 Tasso interesse annuo 6,672% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese € 2.000.000,00 Totale € 4.000.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Relativamente all'iscrizione ipotecaria in questione (R.g. n.11497 R.p. n.2095 Pres. n. 57 del 10/06/2008 - All.46), viene specificato che la medesima:

- riporta un importo ipotecario per un totale di Euro 4.000.000,00;
- riguarda le uu.ii. pignorate in questione oltre ad altri beni non inseriti nella procedura;
- è stata oggetto di una serie di ANNOTAZIONI per RESTRIZIONI BENI;

specificato quanto sopra la sottoscritta procede ad indicare i costi per la cancellazione dell'ipoteca sulla base di quanto riportato nell'ISCRIZIONE R.g. n.11497 R.p. n.2095 Pres. n. 57 del 10/06/2008 - All.46,

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 20.094,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 20.000,00 (0,50% di Euro 4.000.000,00);
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

Ω

➤ **6.2\_ Iscrizione (All.48) R.g. n. 11027 R.p. n. 1463 Pres. n. 1 del 06/07/2018**

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 14/07/2016 Numero di repertorio 1240/16

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI AREZZO Codice fiscale 920 209 70510

Sede AREZZO (AR)

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0281 **DECRETO INGIUNTIVO**

Capitale € 2.396,16 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 3.500,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00 (0,50% di Euro 3.500,00, min. Euro 200,00);
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

Ω

➤ **6.3\_ Iscrizione (All.49) R.g. n. 11028 R.p. n. 1464 Pres. n. 2 del 06/07/2018**

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data 04/07/2017 Numero di repertorio 291/17

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI AREZZO Codice fiscale 920 209 70510

Sede AREZZO (AR)

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA GIUDIZIALE**

Derivante da 0283 **SENTENZA DI CONDANNA**

Capitale € 1.205,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 2.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00 (0,50% di Euro 2.000,00, min. Euro 200,00);
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

Ω

➤ **6.4\_ Trascrizione (All.50) R.g. n. 7518 R.p. n. 5395 Pres. n. 26 del 22/05/2019**

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

*Descrizione* **ATTO GIUDIZIA RIO**

*Data* 10/05/2019 *Numero di repertorio* 1435/2019

*Pubblico ufficiale* UFFICIALE GIUDIZIA RIO *Codice fiscale* 800 050 50515

*Sede* AREZZO (AR)

*Dati relativi alla convenzione*

*Specie* **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

*Descrizione* 726 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

*Voltura catastale automatica* NO

*Altri dati*

*Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C*

*Richiedente* [REDACTED]

*Codice fiscale* [REDACTED]

*Indirizzo* [REDACTED]

*Dati riepilogativi*

*Unità negoziali* 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

per la cui cancellazione si indica un costo di Euro 294,00, di cui:

- ✓ Imposta ipotecaria Euro 200,00;
- ✓ Imposta di bollo Euro 59,00;
- ✓ Tassa ipotecaria Euro 35,00.

Ω

In conclusione, per la cancellazione delle sopra indicate formalità si indicano costi per un totale di Euro 20.976,00 (salvo variazioni di imposte, tasse, bolli ect.); viene precisato che i costi dianzi indicati sono un calcolo riassuntivo avente carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, gli effettivi importi dovuti saranno calcolati e determinati in concreto dal preposto soggetto/ufficio competente sulle base delle imposizioni vigenti nel momento.

Ω

Per quanto agli aspetti catastali ed urbanistici si rimanda a quanto riportato in dettaglio ai P.ti 9\_ (catasto), 10\_ e 11\_ (urbanistica) della Consulenza.

\* \* \* \* \*

## 7) RISPOSTA ALL'INCARICO n.7

Il compendio staggito è stato oggetto di n.2 sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta (1° accesso/sopralluogo del 14/02/2020 unitamente al personale de I.V.G., 2° sopralluogo del 06/07/2023); la descrizione appresso riportata dei beni pignorati in questione risulta essere la descrizione dei beni nello stato ed utilizzo in cui i beni si trovavano al momento del sopralluogo effettuato il 06/07/2023.

Il compendio in questione si trova in Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne, accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne, e risulta essere costituito da n.3 unità di tipo abitativo (non abitabili, con lavori non ultimati) e n.3 posti auto scoperti.

Le ui.ii. pignorate in questione risultano inserite nell'area/edificio denominato EX TABACCAIA, uu.ii. costituite in seguito ad un consistente intervento di ristrutturazione della denominata EX TABACCAIA di cui al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), PdC N.09/2006 del 29/06/2006 trattato in dettaglio al successivo P.to 11\_ della consulenza.

Per una preliminare cognizione dell'area ove risulta inserito compendio, appresso viene riprodotto estratto cartografico dell'area interessata (P.IIa n.144) .

- sovrapposizione immagine aerea/catastale – fonte REGIONE TOSCANA – SITA: cartoteca – diritti riservati ®



Nella tabella sotto riportata vengono elencati i beni immobili pignorati:

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.2	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati
Un. Neg.1 Imm.n.3	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.4	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.1 Imm.n.5	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.1 Imm.n.6	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Trattandosi di una pluralità di unità immobiliari, viene proceduto ad una differenziata trattazione delle medesime.

➤ **7.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

L'u.i. Sub.4 in questione risulta essere inserita all'interno di un edificio di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), ubicato Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60;

l'edificio in questione risulta accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.29), e per accedere al Sub.4 occorre percorrere il corridoio comune interno all'edificio (B.C.N.C. Sub.30) che presenta un accesso principale contraddistinto dal civ. n.60 ed un accesso secondario.

L'edificio presenta struttura portante in elevazione costituita prevalentemente da muratura di mattoni (in minor parte è stata rilevata la presenza di pareti in muratura armata/c.a), e copertura formata da due falde laterali e da una volta a "botte" nella parte centrale; le facciate risultano

intonacate (al riguardo viene segnalato che nella parte bassa delle facciate risultano presenti evidenti segnali di umidità).

L'u.i. Sub.4 risulta essere di tipo abitativo (alloggio tipologia *loft*), formata da:

- una corte (scoperta) ove è presente un nicchia (progettualmente predisposta ad alloggiare un caminetto);
- una "originaria *cella* muraria della ex tabaccaia" ove all'interno risultano essere stati formati una serie di piani (P.T., P.1° P. Soppalco) mediante la realizzazione di una nuove strutture (orizzontali e verticali) in metallo, piani collegati tra loro da scale in metallo, inoltre risulta compreso nell'u.i. un ampio ambiente posto nella navata centrale (sotto la copertura con volta di tipo a "*botte*").

L'u.i. Sub.4 risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "*al grezzo*", in via sintetica viene citata l'assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonché di impianti tecnologici.

Per una migliore comprensione della consistenza e conformazione dell'u.i., nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.26) e della planimetria (*stato modificato*) dell'ultimo progetto depositato (SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, All.15); al riguardo viene evidenziato che le planimetrie in questione non rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi (come specificatamente descritto ai P.ti 9\_ e 11\_ della Consulenza).

Nella planimetria (*stato modificato*) dell'ultimo progetto depositato (All.15) correlata alla SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, risultano riportate le utilizzazioni di progetto (previste) degli ambienti interni progettati che venono sotto riportate:

- P.T.: un soggiorno con zona pranzo-cucina, oltre a w.c. con anti-w.c.;
- P.1°: una camera ed un bagno, oltre ad un soggiorno (nell'ampio ambiente posto nella navata centrale);
- al P. Soppalco (sottotetto): un soppalco.

L'u.i. in questione risulta essere catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIIa 144 Sub.4 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 10 vani, Rendita Euro 697,22, come da visura catastale (All.20).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.175 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

- estratto Tav.08-sezioni (stato di progetto) correlata al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 -



All. **55** – VERS. PRIVACY Relazione di Consulenza Tecnica - Tribunale di Arezzo – Es. Imm. n.114/2019 R.G.E. pag. 34

➤ **7.2) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati

L'u.i. Sub.8 in questione risulta essere inserita all'interno di un edificio di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), ubicato Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60;

l'edificio in questione risulta accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.29), e per accedere al Sub.8 occorre percorrere il corridoio comune interno all'edificio (B.C.N.C. Sub.30) che presenta un accesso principale contraddistinto dal civ. n.60 ed un accesso secondario.

L'edificio presenta struttura portante in elevazione costituita prevalentemente da muratura di mattoni (in minor parte è stata rilevata la presenza di pareti in muratura armata/c.a), e copertura formata da due falde laterali e da una volta a "botte" nella parte centrale; le facciate risultano intonacate (al riguardo viene segnalato che nella parte bassa delle facciate risultano presenti evidenti segnali di umidità).

L'u.i. Sub.8 seppur catastalmente censita con cat. A/10 (uffici e studi privati), risulta essere di tipo abitativo (alloggio tipologia *loft*), formata da:

- una corte (scoperta) ove è presente un nicchia (progettualmente predisposta ad alloggiare un caminetto);
- una "originaria cella muraria della ex tabaccaia" ove all'interno risultano essere stati formati una serie di piani (P.T., P.1° P. Soppalco) mediante la realizzazione di una nuove strutture (orizzontali e verticali) in metallo, piani collegati tra loro da scale in metallo, inoltre risulta compreso nell'u.i. un ampio ambiente posto nella navata centrale (sotto la copertura con volta di tipo a "botte").

L'u.i. Sub.8 risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "al grezzo o semi-grezzo", in via sintetica viene citata l'assenza di pavimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti nonché carenza di impiantistica. Viene segnalata la presenza di evidenti infiltrazioni di acqua meteorica (percolante dalla copertura) in corrispondenza degli ambienti al P.1° (camera e bagno) che hanno determinato un forte deterioramento dei pannelli in cartongesso ivi presenti con distacco di alcune parti dei pannelli del soffitto (v. All.01, foto 113-114-115-116-117-119-120-121-122-123-124-125-126-128-129-130-131-132-133-134).

Per una migliore comprensione della consistenza e conformazione dell'u.i., nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.27) e della planimetria (*stato modificato*) dell'ultimo progetto depositato (SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, All.15); al riguardo viene evidenziato che le planimetrie in questione non rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi (come specificatamente descritto ai P.ti 9\_ e 11\_ della Consulenza).

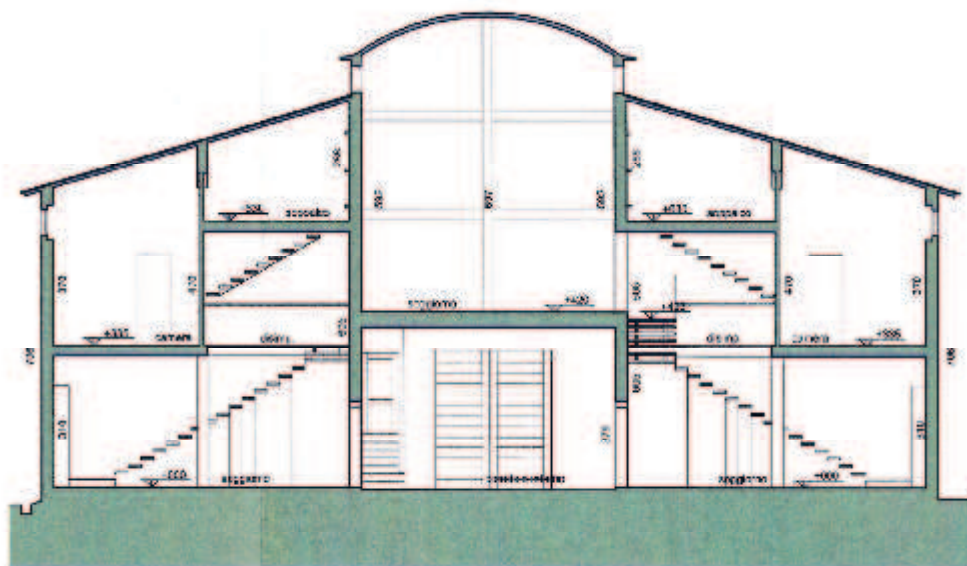
Nella planimetria (*stato modificato*) dell'ultimo progetto depositato (All.15) correlata alla SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, risultano riportate le utilizzazioni di progetto (previste) degli ambienti interni progettati che venono sotto riportate:

- P.T.: un soggiorno con zona pranzo-cucina, oltre a w.c. con anti-w.c.;
- P.1°: una camera ed un bagno, oltre ad un soggiorno (nell'ampio ambiente posto nella navata centrale);
- al P. Soppalco (sottotetto): un soppalco.

L'u.i. in questione risulta essere catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIIa 144 Sub.8 Categoria A/10 Classe 1 Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 1.510,64, come da visura catastale (All.21).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.172 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

L'u.i. Sub.8 presenta ambienti di varie altezze; per una indicazione delle altezze dei vari ambienti si riporta sotto un estratto della sezione rappresentata nella Tav.08-sezioni (*stato di progetto*) correlata al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 (viene specificato che le altezze riportate nella Tav.08-sezioni "*stato di progetto*", risultano essere altezze allo stato "*finito*":



SEZIONE F-E

Ω Ω Ω

➤ **7.3) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.3	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

L'u.i. Sub.10 in questione risulta essere inserita all'interno di un edificio di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), ubicato Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60;

l'edificio in questione risulta accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.29), e per accedere al Sub.10 occorre percorrere il corridoio comune interno all'edificio (B.C.N.C. Sub.30) che presenta un accesso principale contraddistinto dal civ. n.60 ed un accesso secondario.

L'edificio presenta struttura portante in elevazione costituita prevalentemente da muratura di mattoni (in minor parte è stata rilevata la presenza di pareti in muratura armata/c.a), e copertura formata da due falde laterali e da una volta a "botte" nella parte centrale; le facciate risultano intonacate (al riguardo viene segnalato che nella parte bassa delle facciate risultano presenti evidenti segnali di umidità).

L'u.i. Sub.10 risulta essere di tipo abitativo (alloggio tipologia *loft*), formata da:

- una corte (scoperta) ove è presente un nicchia (progettualmente predisposta ad alloggiare un caminetto);
- una "originaria cella muraria della ex tabaccaia" ove all'interno risultano essere stati formati una serie di piani (P.T., P.1°. P. Soppalco) mediante la realizzazione di una nuove strutture (orizzontali e verticali) in metallo, piani collegati tra loro da scale in metallo, inoltre risulta compreso nell'u.i. un ampio ambiente posto nella navata centrale (sotto la copertura con volta di tipo a "botte").

L'u.i. Sub.10 risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "al grezzo", in via sintetica viene citata l'assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonché della maggior parte dell'impiantistica.

Per una migliore comprensione della consistenza e conformazione dell'u.i., nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.28) e della planimetria (*stato modificato*) dell'ultimo progetto depositato (SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, All.15); al

riguardo viene evidenziato che le planimetrie in questione non rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi (come specificatamente descritto ai P.ti 9\_ e 11\_ della Consulenza).

Nella planimetria (*stato modificato*) dell'ultimo progetto depositato (All.15) correlata alla SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, risultano riportate le utilizzazioni di progetto (previste) degli ambienti interni progettati che venono sotto riportate:

- P.T.: un soggiorno con zona pranzo-cucina, oltre a w.c. con anti-w.c.;
- P.1°: una camera ed un bagno, oltre ad un soggiorno (nell'ampio ambiente posto nella navata centrale);
- al P. Soppalco (sottotetto): un soppalco.

L'u.i. in questione risulta essere catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.10 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 662,36, come da visura catastale (All.22).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.177 (superficie lorda ragguagliata/ omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

L'u.i. Sub.10 presenta ambienti di varie altezze; per una indicazione delle altezze dei vari ambienti si riporta sotto un estratto della sezione rappresentata nella Tav.08-sezioni (*stato di progetto*) correlata al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 (viene specificato che le altezze riportate nella Tav.08-sezioni "*stato di progetto*", risultano essere altezze allo stato "*finito*":

- estratto Tav.08-sezioni (*stato di progetto*) correlata al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 -

 $\Omega \quad \Omega$

➤ **7.4) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.4	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'unità Sub.15 in questione risulta essere un posto auto scoperto (con sovrastante pergolato) ubicato Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc (nella zona retrostante l'edificio contraddistinto dal civ.n.60);

il posto auto scoperto in questione risulta accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.29).

Per una migliore comprensione della consistenza e conformazione dell'unità, nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.29) e dell'elaborato planimetrico (All.32);

L'unità in questione risulta essere catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.15 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 24 mq., Rendita Euro 44,62, come da visura catastale (All.23).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.24.

Viene rilevato che le dimensioni/area del posto auto in questione possono consentire la sosta anche di n.2 auto (di limitate dimensioni).

Ω Ω

➤ **7.5) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.5	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'unità Sub.25 in questione risulta essere un posto auto scoperto (con sovrastante pergolato) ubicato Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc (nella zona retrostante l'edificio contraddistinto dal civ.n.60);

il posto auto scoperto in questione risulta accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.29).

Per una migliore comprensione della consistenza e conformazione dell'unità, nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.30) e dell'elaborato planimetrico (All.32);

L'unità in questione risulta essere catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.25 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 25 mq., Rendita Euro 46,48, come da visura catastale (All.24).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.25.

Viene rilevato che le dimensioni/area del posto auto in questione possono consentire la sosta anche di n.2 auto (di limitate dimensioni).

Ω Ω

➤ **7.6) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.6	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'unità Sub.27 in questione risulta essere un posto auto scoperto (con sovrastante pergolato) ubicato Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc (nella zona retrostante l'edificio contraddistinto dal civ.n.60);

il posto auto scoperto in questione risulta accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne attraversando il resede comune (B.C.N.C. Sub.29).

Per una migliore comprensione della consistenza e conformazione dell'unità, nonché dello stato dei luoghi, si richiama la visione:

- della documentazione fotografica (All.01);
- della planimetria catastale (All.31) e dell'elaborato planimetrico (All.32);

L'unità in questione risulta essere catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIIa 144 Sub.27 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 24 mq., Rendita Euro 44,62, come da visura catastale (All.25).

La superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.24.

Viene rilevato che le dimensioni/area del posto auto in questione possono consentire la sosta anche di n.2 auto (di limitate dimensioni).

Ω Ω

#### **Nota comune a tutte le uu.ii. pignorate**

Viene evidenziato che parte dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", insiste su particelle/beni immobili che non risultano pignorati.

Nelle uu.ii. pignorate in questione risultano comprese tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti, diritti di comunione/condominialità pro-quota ritenuti tali per legge/uso/destinazione/documentazione catastale e quanto altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi, oltrechè dai titoli di provenienza e relative trascrizioni; al riguardo viene evidenziata la seguente documentazione catastale:

- elaborato planimetrico del 08/06/2009 (All.32);
- elenco dei subalterni assegnati del 16/04/2009 (All.33), e successivo elenco dei subalterni assegnati del 08/06/2009 (All.34);

documentazione dalla quale si rileva la presenza dei seguenti Beni Comuni non Censibili catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI, in Foglio di mappa n.4 Particella n.144:

- Sub.29 – B.C.N.C., individuato quale *resede comune*;
- Sub.30 – B.C.N.C., individuato quale *corridoio comune* (interno all'edificio).

La sottoscritta, come già precedentemente relazionato, evidenzia che per accedere alle uu.ii. pignorate Subb.4-8-10-15-25-27, risulta necessario attraversare/percorrere il *resede comune* Sub.29 ed il *corridoio comune* Sub.30.

**Ciò evidenziato, viene specificato che detti Beni Comuni non Censibili Sub.29 e Sub.30, non risultano inseriti nella Nota di Trascrizione del Pignoramento (All.50).**

\* \* \* \* \*

## **8) RISPOSTA ALL'INCARICO n.8**

L'identificazione catastale dei beni contenuta nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento *R.g. n.7518 R.p. n.5395 Pres. n.26 del 22/05/2019* (All.50) risulta corrispondente all'identificazione catastale attuale dei beni (rilevabile dalle visure catastali, All.20-21-22-23-24-25);

al riguardo viene specificato che in detta trascrizione (All.50) non risultano riportati i dati inerenti l'indirizzo (via, num. civico), circostanza non rilevante ai fini della univoca identificazione dei beni pignorati.

\* \* \* \* \*

## **9) RISPOSTA ALL'INCARICO n.9**

Trattandosi di una pluralità di unità immobiliari, viene proceduto ad una differenziata trattazione delle medesime.

### **➤ 9.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

<b>Un. Neg. Imm.n.</b>	<b>Comune, Indirizzo</b>	<b>Identificazione catastale, Categoria catastale</b>
Un. Neg.1 Imm.n.1	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Plantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

Dal confronto dello *stato attuale/rilevato* dell'u.i. in questione (Fgl.4 P.Ila n.144 Sub.4) con lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (All.26), sono emerse incoerenze/incongruenze appresso riportate:

- l'u.i. Sub.4 attualmente risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "al grezzo", in via sintetica viene citata l'assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonchè di impianti tecnologici; mentre,
- la planimetria catastale in atti del Sub.4 (All.26) rappresenta l'u.i. definita nelle sue partizioni e destinazioni/utilizzazioni (come se l'u.i. fosse ultimata in base al progetto depositato in Comune).

Riscontrato quanto sopra riportato, viene relazionato che la planimetria catastale in atti del Sub.4 (All.26) risulta essere **non conforme**, comunque tenuto conto che:

- detta planimetria individua comunque la perimetrazione globale dell'u.i. nel suo complesso (e rappresenta l'u.i. come prevista dal progetto depositato in Comune);
- che l'u.i. Sub.4 in questione risulta già catastalmente censita;
- della Circolare n.4 prot. n.57354 della Direzione Centrale Cartografia Catasto e Pubblicità Immobiliare, la quale impartisce nuove disposizioni riguardanti le porzioni derivanti da uu.ii. già censite, che non possono essere, in nessun caso, dichiarate in categoria fittizia F/4 e quindi ricondotte ad una condizione di assenza di rendita catastale;

la sottoscritta non ha ritenuto di procedere ad effettuare variazione catastale.

Ω Ω

➤ **9.2) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Plantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIIa 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati

Dal confronto dello *stato attuale/rilevato* dell'u.i. in questione (Fgl.4 P.IIIa n.144 Sub.8) con lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (All.27) e con quanto emergente dalla visura catastale in atti (All.21), sono emerse incoerenze/incongruenze appresso riportate:

- l'u.i. Sub.8 attualmente risulta essere di **tipo abitativo** (alloggio tipologia *loft* come da documentazione urbanistica depositata in Comune), in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "al grezzo o semi-grezzo", in via sintetica viene citata l'assenza di pavimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti nonché carenza di impiantistica;
- la planimetria catastale in atti del Sub.8 (All.27) rappresenta l'u.i. definita nelle sue partizioni e destinazioni/utilizzazioni (come se l'u.i. fosse ultimata in base al progetto depositato in Comune);
- la visura catastale in atti (All.21) riporta **categoria catastale A/10 (uffici e studi privati)**;

Riscontrato quanto sopra riportato, viene relazionato che l'u.i. Sub.8 in questione risulta essere erroneamente censita con **categoria catastale A/10** e pertanto catastalmente **non conforme**, comunque tenuto conto che:

- la planimetria catastale individua comunque la perimetrazione globale dell'u.i. nel suo complesso (e rappresenta l'u.i. come prevista dal progetto depositato in Comune);

la sottoscritta, in questa fase non ha ritenuto di procedere all'aggiornamento del catasto, rimandando l'aggiornamento del catasto in una fase successiva, quantificando il relativo costo in **Euro 650,00** (onorario 600,00+tributi catastali 50,00) oltre iva e cnp.

Ω Ω

➤ **9.3) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.3	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa n.144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

Dal confronto dello *stato attuale/rilevato* dell'u.i. in questione (Fgl.4 P.IIa n.144 Sub.10) con lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (All.26); sono emerse incoerenze/incongruenze appresso riportate:

- l'u.i. Sub.10 attualmente risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, in via sintetica viene citata l'assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonché della maggior parte dell'impiantistica; mentre,
- la planimetria catastale in atti del Sub.10 (All.28) rappresenta l'u.i. definita nelle sue partizioni e destinazioni/utilizzazioni (come se l'u.i. fosse ultimata in base al progetto depositato in Comune).

Riscontrato quanto sopra riportato, viene relazionato che la planimetria catastale in atti del Sub.10 (All.26) risulta essere **non conforme**, comunque tenuto conto che:

- detta planimetria individua comunque la perimetrazione globale dell'u.i. nel suo complesso (e rappresenta l'u.i. come prevista dal progetto depositato in Comune);
- che l'u.i. Sub.10 in questione risulta già catastalmente censita;
- della Circolare n.4 prot. n.57354 della Direzione Centrale Cartografia Catasto e Pubblicità Immobiliare, la quale impartisce nuove disposizioni riguardanti le porzioni derivanti da uu.ii. già censite, che non possono essere, in nessun caso, dichiarate in categoria fittizia F/4 e quindi ricondotte ad una condizione di assenza di rendita catastale;

la sottoscritta non ha ritenuto di procedere ad effettuare variazione catastale.

Ω Ω

➤ **9.4) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.4	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Dal confronto dello *stato attuale/rilevato* dell'u.i. in questione (Fgl.4 P.Ila n.144 Sub.15) con lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (All.29), non sono emerse incoerenze/incongruenze.

Ω Ω

➤ **9.5) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.5	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Dal confronto dello *stato attuale/rilevato* dell'u.i. in questione (Fgl.4 P.Ila n.144 Sub.25) con lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (All.30), non sono emerse incoerenze/incongruenze.

Ω Ω

➤ **9.6) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.6	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Dal confronto dello *stato attuale/rilevato* dell'u.i. in questione (Fgl.4 P.Ila n.144 Sub.27) con lo stato rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti (All.31), non sono emerse incoerenze/incongruenze.

Ω Ω

### Nota comune a tutte le uu.ii. pignorate

Nelle uu.ii. pignorate in questione risultano comprese tutte le relative accessioni, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti, diritti di comunione/condominialità pro-quota ritenuti tali per legge/uso/destinazione/documentazione catastale e quanto altro inerente ed emergente dallo stato dei luoghi, oltrechè dai titoli di provenienza e relative trascrizioni; al riguardo viene evidenziata la seguente documentazione catastale:

- elaborato planimetrico del 08/06/2009 (All.32);
- elenco dei subalterni assegnati del 16/04/2009 (All.33), e successivo elenco dei subalterni assegnati del 08/06/2009 (All.34);

documentazione dalla quale si rileva la presenza dei seguenti Beni Comuni non Censibili catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI, in Foglio di mappa n.4 Particella n.144:

- Sub.29 – B.C.N.C., individuato quale *resede comune*;
- Sub.30 – B.C.N.C., individuato quale *corridoio comune* (interno all'edificio).

La sottoscritta, come già precedentemente relazionato, evidenzia che per accedere alle uu.ii. pignorate Subb.4-8-10-15-25-27, risulta necessario attraversare/percorrere il *resede comune* Sub.29 ed il *corridoio comune* Sub.30.

Ciò evidenziato, viene specificato che detti Beni Comuni non Censibili Sub.29 e Sub.30, **non risultano inseriti nella Nota di Trascrizione del Pignoramento (All.50).**

\* \* \* \* \*

### 10) RISPOSTA ALL'INCARICO n.10

I beni pignorati in questione, nel Regolamento Urbanistico comunale risultano inseriti in zona classificata come “E8 - LE COLLINE DEL VALDARNO” di cui all'Articolo 53 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Per una identificazione della zona urbanistica e delle correlate Norme Tecniche di Attuazione, si allega estratto della Tavola 05 di RU (All.17) ed estratto delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Articolo 53 (All.18).

Inoltre viene segnalato che l'edificio nel quale sono inserite le unità immobiliari pignorate in questione risulta schedato al Comune di Terranuova Bracciolini con scheda n.168 (All.19).

\* \* \* \* \*

## 11) RISPOSTA ALL'INCARICO n.11

In Primo Luogo è stato proceduto a cercare presso l'archivio comunale competente provvedimenti/pratiche/titoli edilizi inerenti le unità immobiliari in questione, e dalla ricerca sono emersi i seguenti provvedimenti/pratiche/titoli edilizi inerenti il bene immobile in questione.

✚ (All.02) PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 *“ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso di ex tabaccaia con formazione di n.14 alloggi e trasferimento di volumetrie per la realizzazione di un nuovo fabbricato di civile abitazione”*, relativamente al quale viene riportata la seguente correlata documentazione:

- (All.03) ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 ai rogiti del [REDACTED] Notaio Rep. Not. n.45984, n.19455 di Racc., registrato a Montevarchi il 13/06/2006;
- (All.04) Polizza fidejussoria [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED];
- (All.05) DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE AI FINI IDRAULICI del 01/06/2006;
- (All.06) Tav. n.16 PLANIMETRIA GENERALE (stato di progetto);
- (All.07) COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI EDILIZI prot. n.15575 del 31/07/2006;

Viene specificato che il termine di ultimazione dei lavori di cui al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 in questione risulta essere stato prorogato più volte, in ultima proroga rilasciata si riporta:

- (All.08) PROROGA ULTIMAZIONE DEI LAVORI autorizzata dal Comune di Terranuova Bracciolini il 30/07/2013 (con termine stabilito per la ultimazione dei lavori: 31/07/2014).

✚ (All.09) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) depositata al Comune di Terranuova Bracciolini in data 28/05/2009 con prot. n.0010109 (Pratica n.105-2009), *“perforazione di un pozzo”*, relativamente alla quale si riportano i seguenti allegati:

- (All.10) COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI prot. n.0013520 del 22/07/2009;
- (All.11) lettera di comunicazione dimissioni del D.LI. prot. n.0006283 del 16/04/2012;

✚ (All.12) SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA) depositata al Comune di Terranuova Bracciolini in data 23/06/2017 con prot. n.10524 (Pratica n.068-2017) *“realizzazione di cappotto isolante interno e piccoli spostamenti di tramezzature. Completamento degli impianti elettrici e termo-idraulico. Completamento con pavimentazione e rivestimenti interni e tinteggiatura”*, relativamente al quale viene riportata la seguente correlata documentazione:

- (All.13) relazione tecnico descrittiva;
- (All.14) Tavola n.1 (stato attuale);
- (All.15) Tavola n.2 (stato modificato);
- (All.16) Tavola n.3 (stato sovrapposto).

Inoltre viene segnalato che l'edificio nel quale sono inserite le unità immobiliari pignorate in questione risulta schedato al Comune di Terranuova Bracciolini con scheda n.168 (All.19).

*Viene evidenziato che la ricerca dei provvedimenti/pratiche/titoli edilizi inerenti i beni in questione è stata effettuata dalla sottoscritta con l'ausilio del personale comunale su base dei nominativi reperiti nonché di quanto risultante dai Titoli di Provenienza; ciò considerato la sottoscritta si ritiene esonerata da ogni responsabilità derivante dall'esistenza di altri eventuali provvedimenti edilizi/pratiche edilizie inerenti i beni in questione, salvo comunicazioni dei relativi estremi da Parte del Debitore Esecutato (come nota alla relazione) da ricevere almeno 7 gg. prima dell'udienza per l'autorizzazione/emissione ordinanza della vendita.*

Reperiti i titoli edilizi dianzi elencati, viene ritenuto di specificare quanto segue:

- ✓ per quanto al PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), i lavori previsti nel PdC N.09/2006 non risultano essere stati ultimati ed i termini di ultimazione lavori risultano scaduti (termine di ultimazione al 31/07/2014); agli atti non è stata riscontrata presenza di documentazione inerente quale:
  - comunicazione di *fine lavori parziale* e/o deposito attestante uno *stato realizzato delle opere* riferite alle uu.ii. pignorate in questione;
  - comunicazione di *fine lavori parziale* e/o uno *stato realizzato* delle opere riferite alle opere previste nell'Atto d'Obbligo Unilaterale (All.03), opere sinteticamente identificate quali *opere di sistemazione ambientale*;
  - documentazione di rispondenza/collauda inerente la realizzazione delle opere strutturali;
- ✓ per quanto alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA (All.09) depositata in data 28/05/2009 con prot. n.0010109 (Pratica n.105-2009), viene evidenziato che agli atti risulta depositata lettera di dimissioni del Direttore dei lavori (All.11) e non è stata riscontrata presenza di:
  - documentazione inerente una assunzione della Direzione dei Lavori da altro professionista;
  - comunicazione di *fine lavori parziale* e/o deposito attestante uno *stato realizzato delle opere*.

Il pozzo in questione, come si rileva dalla documentazioni depositata al Comune di Terranuova Bracciolini è stato previsto per l'approvvigionamento idrico degli appartamenti costituenti l'intero edificio. In sede di sopralluogo, un condomino ivi presente ha comunicato alla sottoscritta che il pozzo è funzionante e ad uso condominiale, ed ha indicato l'ubicazione del pozzo (all'interno di un vano tecnico, vedi foto 31), in detta occasione non è stato possibile accedere al locale tecnico (chiuso a chiave) e pertanto non è stato possibile ispezionare il vano tecnico ed il pozzo in

questione. Al riguardo viene evidenziato quanto riportato nel verbale di assemblea (condominiale) del 12/01/2023 (All.39):

- - estratto da verbale di assemblea del 12/01/2023 - -

depuratore. Relativamente al pozzo, dopo una verifica dell'Ing. Senesi, è risultato che questo dovrebbe essere stato denunciato. Comunque il condomino Senesi Andrea sta facendo l'iter per effettuare questa verifica; nel caso che risulti che non sia stato denunciato, potrebbe essere sanato attraverso l'intervento di un geologo. Dopo questa verifica l'Ing. Senesi farà conoscere

- ✓ per quanto alla SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (All.12) depositata in data 23/06/2017 con prot. n.10524 (Pratica n.068-2017), i lavori previsti nella SCIA Pratica n.068-2017 non risultano essere stati ultimati ed i termini di ultimazione lavori risultano scaduti. Relativamente alla SCIA Pratica n.068-2017 vengono evidenziati gli interventi previsti relativamente ai quali viene riportato un estratto della correlata Relazione Tecnica (All.13):

- - estratto da Relazione Tecnica - -

OMISSIS

Al riguardo viene specificato che agli atti non è stata riscontrata presenza di documentazione inerente quale:

- comunicazione di *fine lavori parziale* e/o deposito attestante uno *stato realizzato delle opere* riferite alle uu.ii. pignorate un questione;
- comunicazione di *fine lavori parziale* e/o uno *stato realizzato* delle opere riferite alle opere previste nell'Atto d'Obbligo Unilaterale (All.03), opere sinteticamente identificate quali *opere di sistemazione ambientale*.

Analizzata la documentazione reperita ed effettuato sopralluogo in loco, viene relazionato che per quanto:

- al pozzo, la cui realizzazione è stata prevista con la DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA (All.09) depositata in data 28/05/2009 con prot. n.0010109 (Pratica n.105-2009), non è stato possibile accedere ed ispezionare il locale tecnico (chiuso a chiave) e conseguentemente non risulta possibile indicare:

- la conformità di quanto realizzato a quanto previsto con la DIA Pratica n.105-2009 in questione;
- gli eventuali costi da sostenere conseguenti ad una eventuale necessità di regolarizzazione/adeguamento;

comunque viene evidenziato il rilevato non regolare iter amministrativo/procedurale della DIA Pratica n.105-2009 (All.09), nonché quanto risultante dal verbale di assemblea condominiale del 12/01/2023 (All.39), conseguentemente (a livello condominiale) saranno da sostenere costi almeno per quanto la regolarizzazione amministrativa/procedurale (argomento pozzo trattato nel verbale di assemblea condominiale del 12/01/2023\_All.39);

- alle unità immobiliari pignorate Subb.4-8-10, la loro formazione è stata realizzata con intervento di ristrutturazione di pre-esistente edificio (ex Tabaccaia) di cui al PdC N.09/2006 del 29/06/2006 (con realizzazione di opere strutturali), PdC N.09/2006 comprendente anche la realizzazione delle *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006,

dette uu.ii. successivamente sono state interessate da intervento edilizio (non comprendente opere strutturali) di cui alla SCIA Pratica n.068-2017 (All.12) avente ad oggetto il completamento di n.4 uu.ii. (tra cui le uu.ii. Subb.4-8-10 in questione) ed il completamento delle opere necessarie ad adempiere a quanto previsto nell'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006.

Tenuto conto che detta SCIA Pratica n.068-2017 (All.12) contiene specifica dichiarazione di legittimità dell'immobile a firma del tecnico incaricato (v. *pag.8 di 18 della modulistica SCIA\_All.12*) di cui si riporta un estratto:

- - estratto da modulistica SCIA (All.12):

<b>Il sottoscritto inoltre DICHIARA CHE:</b>			
1- gli elaborati rappresentano lo stato reale di consistenza del bene e ultimo stato legittimato;			
2-la legittimità dello stato attuale dell'immobile, per quanto risulta dalla documentazione in possesso, deriva da:			
Licenza/Concessione Edilizia/Permesso a costruire	n. 09/2006	del	29.06.2006
Autorizzazione Edilizia	n. _____	del	_____
Comunicazione ex art. 26 Legge 47/85	n. _____	del	_____

la legittimità delle uu.ii. Subb.4-8-10 in questione al momento del deposito della SCIA Pratica n.068-2017 (23/06/2017) risulta dichiarata dal tecnico asseverante la SCIA con correlate responsabilità assunte dal tecnico asseverante medesimo, che non potranno in nessun caso essere attribuite alla sottoscritta la quale ne ha preso semplicemente atto e ne ha fornito inerente documentazione; ciò considerato e rilevato, la sottoscritta non ha proceduto ad una analisi/verifica delle opere (anche di carattere strutturale) realizzate precedentemente alla SCIA Pratica n.068-20, e non è entrata nel merito delle:

- procedure amministrative ed istruttorie adottate;
- dichiarazioni/asseverazioni di legittimità/conformità rese da tecnico abilitato;

le cui responsabilità risultano in capo ai correlati uffici e professionisti intervenuti, e non potranno in nessun caso essere attribuite alla sottoscritta la quale ne ha preso semplicemente atto e ne ha fornito inerente documentazione.

Tenuto conto di quanto sopra relazionato (con particolare riferimento alla legittimità dichiarata al 23/06/2017 dal tecnico asseverante la SCIA) la sottoscritta procede ad indicare la conformità o meno delle uu.ii. subb.4-8-10 rispetto a quanto previsto nell'ultimo Titolo Edilizio depositato di cui alla SCIA Pratica n.068-2017 in questione (dichiarato in atti quale stato legittimo), intervento che non prevedeva opere strutturali e pertanto la sottoscritta non ha effettuato verifica inerente le parti strutturali.

Specificato quanto sopra riportato, il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto dianzi relazionato, viene ritenuto edotto del fatto che:

- la legittimità dei beni in questione al momento del deposito della SCIA Pratica n.068-2017 (23/06/2017) è stata dichiarata dal tecnico asseverante la SCIA, con correlate responsabilità assunte dal tecnico asseverante medesimo, che non potranno in nessun caso essere attribuite alla sottoscritta la quale ne ha preso semplicemente atto e ne ha fornito inerente documentazione;

- l'analisi di conformità delle uu.ii. subb.4-8-10 nel prosieguo relazionata dalla sottoscritta è riferita e basata sul confronto di quanto rilevato in sede di sopralluogo con quanto riportato nell'ultimo Titolo Edilizio depositato di cui alla SCIA Pratica n.068-2017 in questione (dichiarato in atti quale stato legittimo), e che eventuali omissioni procedurali/amministrative e/o dichiarazioni/asseverazioni non rispondenti a quanto dichiarato/asseverato dovessero eventualmente emergere dai titoli edilizi d'anzì riportati in elenco non potranno essere attribuite in alcun modo alla sottoscritta ma dovranno essere attribuite ai correlati uffici e professionisti intervenuti che ne hanno curato l'istruttoria ed effettuato le correlate dichiarazioni/asseverazioni; altresì viene specificato che la sottoscritta non ha proceduto ad una verifica/analisi delle opere strutturali.

Relazionato quanto sopra la sottoscritta ha proceduto a confrontare lo *stato attuale/rilevato* delle parti di edificio in questione (subb.4-8-10) con la documentazione urbanistica di cui alla SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (All.12) depositata al Comune di Terranuova Bracciolini in data 23/06/2017 con prot. n.10524 (Pratica n.068-2017), e da detto confronto sono emerse una serie di incoerenze/incongruenze che passo ad elencare.

Ω

Dopo avere trattato gli aspetti urbanistici riguardanti tutte le uu.ii. pignorate, viene proceduto ad una differenziata trattazione delle medesime, inerenti gli aspetti urbanistici propri della singola u.i.

➤ **11.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIIa 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

Tenuto conto di quanto precedentemente relazionato concernente gli aspetti urbanistici riguardanti tutte le uu.ii. pignorate (con particolare riferimento al PdC N.09/2006 del 29/06/2006, ed alla legittimità al 23/06/2017 dichiarata dal tecnico asseverante la SCIA Pratica n.068-2017) da considerarsi quale parte integrante del presente P.to 11.1\_.

e nuovamente ricordato che la SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017 (All.12) presenta ad oggetto il completamento di n.4 uu.ii. tra cui l'u.i. Sub.4 in questione ed il

completamento delle opere necessarie ad adempiere a quanto previsto nell'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006,

a seguito dell'analisi della documentazione reperita inerente la SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, e della rilevazione dello *stato attuale* dell'unità Sub.4 in questione, sono emerse una serie incoerenze che passo ad elencare:

- 11.1.1\_ l'u.i. risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "al grezzo", in via sintetica viene citata l'assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonché di impianti tecnologici;
- 11.1.2\_ l'u.i., presenta dimensionamenti leggermente diversi rispetto al progetto SCIA Pratica n.068-2017;
- 11.1.3\_ agli atti non risulta depositata comunicazione di *fine lavori parziale* e/o deposito attestante uno *stato realizzato delle opere* riferito all'u.i. pignorata in questione;

Rilevate le incoerenze sopra descritte, ne consegue che **l'u.i. Sub.4 in questione risulta essere non conforme** a quanto previsto nella SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017.

In seguito alle incoerenze rilevate, la sottoscritta ha proceduto a richiedere informazioni ed un parere all'Ufficio Comunale competente; l'Ufficio Comunale non ha rilasciato pareri ma solo indicazioni di carattere generale in quanto ritiene di esprimersi unicamente in forma ufficiale e formale successivamente alla presentazione di specifica istanza.

Tenuto conto:

- dell'entità delle incoerenze rilevate;
- della vigente normativa urbanistico/edilizia;
- dei lavori non ultimati;
- dell'iter amministrativo/procedurale rilevato;
- che gli elementi costruttivi rilevati portano a desumere che almeno per quanto riguarda l'involucro non siano state apportate modifiche all'unità immobiliare successivamente alla sua formazione;
- che non risulta possibile attestare la datazione della realizzazione degli interventi realizzati (entro o fuori i termini di validità del titolo edilizio), nonché del fatto che la *Tav.1 stato attuale* della SCIA Pratica n.068-2017 rappresentava l'esistenza di tramezzature/partizioni dei locali (attualmente non esistenti);
- di tutto quanto emerso e precedentemente relazionato;

la sottoscritta identifica le incoerenze rilevate come difformità urbanistiche.

Per quanto alle incoerenze riferite alla SCIA Pratica n.068-2017 dianzi richiamate, identificate come difformità urbanistiche, considerata la vigente normativa in materia urbanistico/edilizia, la sottoscritta ritiene e ipotizza che dette difformità edilizie siano sanabili a mezzo di presentazione al Comune di Terranuova Bracciolini di pratica di sanatoria ai sensi della L.R. n.65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii. (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure deposito di S.C.I.A. in sanatoria) i cui costi vengono previsti/ipotizzati in Euro 4.900,00+iva (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali di carattere urbanistico-architettonico, escluso prestazioni professionali di carattere extra urbanistico-architettonico, escluso iva e cap).

Viene nuovamente ricordato che l'unità immobiliare in questione risulta essere in condizione non abitabile, e non risulta essere esistente dichiarazione di agibilità (neanche riferita ad epoca e/o interventi pregressi);

al riguardo viene specificato che al momento che verrà proceduto ad ultimare i lavori occorrerà presentare/ottenere i necessari atti/titoli urbanistici, dopodichè dovrà essere depositata al Comune di Terranuova Bracciolini Attestazione Asseverata di Conformità e Attestazione Asseverata di Agibilità che dovrà essere corredata da una serie di documenti e dichiarazioni/asseverazioni così come previsto dalla vigente normativa (a titolo esemplificativo e non esaustivo si citano certificazioni/dichiarazioni/asseverazioni inerenti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, barriere architettoniche, certificazione/collaudo/rispondenza/idoneità strutturale, ect.).

Ai fini dell'istanza di sanatoria che l'aggiudicatario possa presentare per la regolarizzazione delle incoerenze/difformità rilevate, la sottoscritta ritiene che l'u.i. pignorata:

- non si trovi nelle condizioni previste dall' art.40, 6° co., della legge 28/02/1985 n.47;
- si trovi nelle condizioni previste dall' art.46, 5° co., del DPR 6/6//2001 n.380, con costi da sostenere previsti/ipotizzati in Euro 4.900,00+iva (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali di carattere urbanistico-architettonico, escluso prestazioni professionali di carattere extra urbanistico-architettonico, escluso iva e cap).

Come specificato al successivo P.to 15\_ della Consulenza, riguardo all'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del compendio, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la consistenza e l'adeguatezza della medesima alla vigente normativa, compreso l'adeguatezza o meno di quella parte di impiantistica inerente il sistema di smaltimento dei reflui;

al riguardo viene ricordato ed evidenziato quanto trattato nel verbale di assemblea condominiale del 12/01/2023 (All.39).

Ω

Per quanto concerne le *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 (All.03), contenute all'interno del già menzionato PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), le medesime non risultano ultimate; al riguardo viene evidenziato che l'obbligazione è stata assunta dalla [REDACTED] per se e per i suoi aventi causa, e che a garanzia dell'adempimento è stata rilasciata Polizza fidejussoria [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED] (All.04).

Ω Ω Ω

➤ **11.2) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati

Tenuto conto di quanto precedentemente relazionato concernente gli aspetti urbanistici riguardanti tutte le uu.ii. pignorate (con particolare riferimento al PdC N.09/2006 del 29/06/2006, ed alla legittimità al 23/06/2017 dichiarata dal tecnico asseverante la SCIA Pratica n.068-2017) da considerarsi quale parte integrante del presente P.to 11.2.,

e nuovamente ricordato che la SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017 (All.12) presenta ad oggetto il completamento di n.4 uu.ii. tra cui l'u.i. Sub.8 in questione ed il completamento delle opere necessarie ad adempiere a quanto previsto nell'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006,

a seguito dell'analisi della documentazione reperita inerente la SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, e della rilevazione dello *stato attuale* dell'unità Sub.8 in questione, sono emerse una serie incoerenze che passo ad elencare:

- 11.2.1\_ l'u.i. risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "al grezzo o semi-grezzo", in via sintetica viene citata l'assenza di pavimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti nonché carenza di impiantistica;

- 11.2.2\_ l'u.i., presenta dimensionamenti leggermente diversi rispetto al progetto SCIA Pratica n.068-2017;

- 11.2.3\_ agli atti non risulta depositata comunicazione di *fine lavori parziale* e/o deposito attestante uno *stato realizzato delle opere* riferito all'u.i. pignorata in questione;

Rilevate le incoerenze sopra descritte, ne consegue che l'**u.i. Sub.8 in questione risulta essere non conforme** a quanto previsto nella SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017.

In seguito alle incoerenze rilevate, la sottoscritta ha proceduto a richiedere informazioni ed un parere all'Ufficio Comunale competente; l'Ufficio Comunale non ha rilasciato pareri ma solo indicazioni di carattere generale in quanto ritiene di esprimersi unicamente in forma ufficiale e formale successivamente alla presentazione di specifica istanza.

Tenuto conto:

- dell'entità delle incoerenze rilevate;
- della vigente normativa urbanistico/edilizia;
- dei lavori non ultimati;
- dell'iter amministrativo/procedurale rilevato;
- che gli elementi costruttivi rilevati portano a desumere che almeno per quanto riguarda l'involucro non siano state apportate modifiche all'unità immobiliare successivamente alla sua formazione;
- che non risulta possibile attestare la datazione della realizzazione degli interventi realizzati (entro o fuori i termini di validità del titolo edilizio);
- di tutto quanto emerso e precedentemente relazionato;

la sottoscritta identifica le incoerenze rilevate come difformità urbanistiche.

Per quanto alle incoerenze riferite alla SCIA Pratica n.068-2017 dianzi richiamate, le medesime potrebbero eventualmente non essere identificate come difformità urbanistiche con violazioni passibili di sanzionamento, e regolarizzate mediante deposito al Comune di "*attestazione dello stato legittimo*" ai sensi dell'art.198 della L.R. 10/11/2014 n.65, comunque la sottoscritta (considerata la particolarità del caso) in via cautelativa identifica dette incoerenze rilevate come difformità urbanistiche con violazioni passibili di sanzionamento **sanabili** a mezzo di presentazione al Comune di Terranuova Bracciolini di pratica di sanatoria ai sensi della L.R. n.65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii. (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure deposito di S.C.I.A. in sanatoria) i cui costi vengono previsti/ipotizzati in Euro 4.900.00+iva (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali di carattere urbanistico-architettonico, escluso prestazioni professionali di carattere extra urbanistico-architettonico, escluso iva e cap).

Viene nuovamente ricordato che l'unità immobiliare in questione risulta essere in condizione non abitabile, e non risulta essere esistente dichiarazione di agibilità (neanche riferita ad epoca e/o interventi pregressi);

al riguardo viene specificato che al momento che verrà proceduto ad ultimare i lavori occorrerà presentare/ottenere i necessari atti/titoli urbanistici, dopodichè dovrà essere depositata al Comune di Terranuova Bracciolini Attestazione Asseverata di Conformità e Attestazione Asseverata di Agibilità che dovrà essere corredata da una serie di documenti e dichiarazioni/asseverazioni così come previsto dalla vigente normativa (a titolo esemplificativo e non esaustivo si citano certificazioni/ dichiarazioni/asseverazioni inerenti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, barriere architettoniche, certificazione/collaudo/rispondenza/idoneità strutturale, ect.).

Ai fini dell'istanza di sanatoria che l'aggiudicatario possa presentare per la regolarizzazione delle incoerenze/difformità rilevate, la sottoscritta ritiene che l'u.i. pignorata:

- non si trovi nelle condizioni previste dall' art.40, 6° co., della legge 28/02/1985 n.47;
- si trovi nelle condizioni previste dall' art.46, 5° co., del DPR 6/6//2001 n.380, con costi da sostenere previsti/ipotizzati in Euro 4.900,00+iva (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali di carattere urbanistico/architettonico, escluso prestazioni professionali di carattere extra urbanistico/architettonico, escluso iva e cap).

Come specificato al successivo P.to 15\_ della Consulenza, riguardo all'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del compendio, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la consistenza e l'adeguatezza della medesima alla vigente normativa, compreso l'adeguatezza o meno di quella parte di impiantistica inerente il sistema di smaltimento dei reflui;

al riguardo viene ricordato ed evidenziato quanto trattato nel verbale di assemblea condominiale del 12/01/2023 (All.39).

Ω

Per quanto concerne le *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 (All.03), contenute all'interno del già menzionato PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), le medesime non risultano ultimate; al riguardo viene evidenziato che l'obbligazione è stata assunta dalla [REDACTED] per se e per i suoi aventi causa, e che a garanzia

dell'adempimento è stata rilasciata Polizza fidejussoria [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED] (All.04).

Ω Ω Ω

➤ **11.3) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.3	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

Tenuto conto di quanto precedentemente relazionato concernente gli aspetti urbanistici riguardanti tutte le uu.ii. pignorate (con particolare riferimento al PdC N.09/2006 del 29/06/2006, ed alla legittimità al 23/06/2017 dichiarata dal tecnico asseverante la SCIA Pratica n.068-2017) da considerarsi quale parte integrante del presente P.to 11.3\_

e nuovamente ricordato che la SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017 (All.12) presenta ad oggetto il completamento di n.4 uu.ii. tra cui l'u.i. Sub.10 in questione ed il completamento delle opere necessarie ad adempiere a quanto previsto nell'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006,

a seguito dell'analisi della documentazione reperita inerente la SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017, e della rilevazione dello *stato attuale* dell'unità Sub.10 in questione, sono emerse una serie incoerenze che passo ad elencare:

- 11.3.1\_ l'u.i. risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "al grezzo", in via sintetica viene citata l'assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonché della maggior parte dell'impiantistica;
- 11.3.2\_ l'u.i., presenta dimensionamenti leggermente diversi rispetto al progetto SCIA Pratica n.068-2017;
- 11.3.3\_ agli atti non risulta depositata comunicazione di *fine lavori parziale* e/o deposito attestante uno *stato realizzato delle opere* riferito all'u.i. pignorata in questione;

Rilevate le incoerenze sopra descritte, ne consegue che **l'u.i. Sub.10 in questione risulta essere non conforme** a quanto previsto nella SCIA depositata il 23/06/2017 con prot. n.10524 Pratica n.068-2017.

In seguito alle incoerenze rilevate, la sottoscritta ha proceduto a richiedere informazioni ed un parere all'Ufficio Comunale competente; l'Ufficio Comunale non ha rilasciato pareri ma solo indicazioni di carattere generale in quanto ritiene di esprimersi unicamente in forma ufficiale e formale successivamente alla presentazione di specifica istanza.

Tenuto conto:

- dell'entità delle incoerenze rilevate;
- della vigente normativa urbanistico/edilizia;
- dei lavori non ultimati;
- dell'iter amministrativo/procedurale rilevato;
- che gli elementi costruttivi rilevati portano a desumere che almeno per quanto riguarda l'involucro non siano state apportate modifiche all'unità immobiliare successivamente alla sua formazione;
- che non risulta possibile attestare la datazione della realizzazione degli interventi realizzati (entro o fuori i termini di validità del titolo edilizio), nonché del fatto che la *Tav.1 stato attuale* della SCIA Pratica n.068-2017 rappresentava l'esistenza di tramezzature/partizioni dei locali (attualmente non esistenti);
- di tutto quanto emerso e precedentemente relazionato;

la sottoscritta identifica le incoerenze rilevate come difformità urbanistiche.

Per quanto alle incoerenze riferite alla SCIA Pratica n.068-2017 dianzi richiamate, identificate come difformità urbanistiche, considerata la vigente normativa in materia urbanistico/edilizia, la sottoscritta ritiene e ipotizza che dette difformità edilizie **siano sanabili** a mezzo di presentazione al Comune di Terranuova Bracciolini di pratica di sanatoria ai sensi della L.R. n.65 del 10/11/2014 e ss.mm.ii. (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure deposito di S.C.I.A. in sanatoria) i cui costi vengono previsti/ipotizzati in Euro **4.900,00+iva** (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali di carattere urbanistico/architettonico, escluso prestazioni professionali di carattere extra urbanistico/architettonico, escluso iva e cap).

Viene nuovamente ricordato che l'unità immobiliare in questione risulta essere in condizione non abitabile, e non risulta essere esistente dichiarazione di agibilità (neanche riferita ad epoca e/o interventi pregressi);

al riguardo viene specificato che al momento che verrà proceduto ad ultimare i lavori occorrerà presentare/ottenere i necessari atti/titoli urbanistici, dopodiché dovrà essere depositata al Comune di Terranuova Bracciolini Attestazione Asseverata di Conformità e Attestazione Asseverata di Agibilità che dovrà essere corredata da una serie di documenti e dichiarazioni/asseverazioni così come previsto dalla vigente normativa (a titolo esemplificativo e

non esaustivo si citano certificazioni/ dichiarazioni/asseverazioni inerenti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, barriere architettoniche, certificazione/collauda/rispondenza/idoneità strutturale, ect.).

Ai fini dell'istanza di sanatoria che l'aggiudicatario possa presentare per la regolarizzazione delle incoerenze/difformità rilevate, la sottoscritta ritiene che l'u.i. pignorata:

- non si trovi nelle condizioni previste dall' art.40, 6° co., della legge 28/02/1985 n.47;
- si trovi nelle condizioni previste dall' art.46, 5° co., del DPR 6/6//2001 n.380, con costi da sostenere previsti/ipotizzati in Euro 4.900,00+iva (comprensivi di oblazione/sanzione/oneri ect., onorari per prestazioni professionali di carattere urbanistico-architettonico, escluso prestazioni professionali di carattere extra urbanistico-architettonico, escluso iva e cap).

Come specificato al successivo P.to 15\_ della Consulenza, riguardo all'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del compendio, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la consistenza e l'adeguatezza della medesima alla vigente normativa, compreso l'adeguatezza o meno di quella parte di impiantistica inerente il sistema di smaltimento dei reflui;

al riguardo viene ricordato ed evidenziato quanto trattato nel verbale di assemblea condominiale del 12/01/2023 (All.39).

Ω

Per quanto concerne le *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 (All.03), contenute all'interno del già menzionato PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), le medesime non risultano ultimate; al riguardo viene evidenziato che l'obbligazione è stata assunta dalla [REDACTED] per se e per i suoi aventi causa, e che a garanzia dell'adempimento è stata rilasciata Polizza fidejussoria [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED] (All.04).

Ω Ω Ω

➤ **11.4) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.4	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'u.i. in questione risulta essere un posto auto scoperto (pertanto non risulta essere edificio o parte di edificio), comunque viene tenuto conto di quanto precedentemente relazionato concernente gli aspetti urbanistici riguardanti tutte le uu.ii. pignorate da considerarsi quale parte integrante del presente P.to 11.4\_, altresì viene specificato che la formazione dei posti auto (comprensiva del sovrastante pergolato) risulta inserita nell'intervento di ristrutturazione di cui al PdC N.09/2006 del 29/06/2006, PdC N.09/2006 comprendente anche la realizzazione delle *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006.

Per quanto concerne le *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 (All.03), contenute all'interno del già menzionato PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), le medesime non risultano ultimate; al riguardo viene evidenziato che l'obbligazione è stata assunta dalla [REDACTED] per se e per i suoi aventi causa, e che a garanzia dell'adempimento è stata rilasciata Polizza fidejussoria [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED] (All.04).

Ω Ω Ω

➤ **11.5) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.5	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'u.i. in questione risulta essere un posto auto scoperto (pertanto non risulta essere edificio o parte di edificio), comunque viene tenuto conto di quanto precedentemente relazionato concernente gli aspetti urbanistici riguardanti tutte le uu.ii. pignorate da considerarsi quale parte integrante del presente P.to 11.5\_, altresì viene specificato che la formazione dei posti auto (comprensiva del sovrastante pergolato) risulta inserita nell'intervento di ristrutturazione di cui al PdC N.09/2006 del

29/06/2006, PdC N.09/2006 comprendente anche la realizzazione delle *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006.

Per quanto concerne le *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 (All.03), contenute all'interno del già menzionato PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), le medesime non risultano ultimate; al riguardo viene evidenziato che l'obbligazione è stata assunta dalla [REDACTED] per se e per i suoi aventi causa, e che a garanzia dell'adempimento è stata rilasciata Polizza fidejussoria [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED] (All.04).

Ω Ω Ω

➤ **11.6) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.6	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'u.i. in questione risulta essere un posto auto scoperto (pertanto non risulta essere edificio o parte di edificio), comunque viene tenuto conto di quanto precedentemente relazionato concernente gli aspetti urbanistici riguardanti tutte le uu.ii. pignorate da considerarsi quale parte integrante del presente P.to 11.6\_, altresì viene specificato che la formazione dei posti auto (comprensiva del sovrastante pergolato) risulta inserita nell'intervento di ristrutturazione di cui al PdC N.09/2006 del 29/06/2006, PdC N.09/2006 comprendente anche la realizzazione delle *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006.

Per quanto concerne le *opere di sistemazione ambientale* di cui all'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE del 09/06/2006 (All.03), contenute all'interno del già menzionato PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato dal Comune di Terranuova Bracciolini N.09/2006 del 29/06/2006 (All.02), le medesime non risultano ultimate; al riguardo viene evidenziato che l'obbligazione è stata assunta dalla [REDACTED] per se e per i suoi aventi causa, e che a garanzia dell'adempimento è stata rilasciata Polizza fidejussoria [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED] (All.04).

Ω Ω Ω

**Specificazione dell'esperto inerente tutti i beni pignorati, da considerarsi parte integrante di quanto sopra riportato.**

La sottoscritta evidenzia che:

- la possibilità di sanatoria/regolarizzazione e l'importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria/oneri, sono stati ipotizzati dalla sottoscritta sui dati rilevati, sulla base della vigente normativa in materia e della propria esperienza, in ragione della natura e della consistenza delle incoerenze/difformità riscontrate;
- la pratica di sanatoria/regolarizzazione (Accertamento di Conformità in Sanatoria oppure S.C.I.A. in sanatoria, o deposito al Comune di "attestazione dello stato legittimo") dovrà essere soggetta ad esame e valutazione da parte del competente ufficio pubblico preposto, organo preposto che in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente esprimere pareri e valutazioni non pienamente in linea a quanto ipotizzato dalla sottoscritta, nonché emettere eventuali prescrizioni, che potrebbero comportare ulteriori adempimenti/oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze;
- l'effettivo importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria verrà determinato dal competente ufficio pubblico preposto successivamente alla presentazione della pratica di sanatoria/regolarizzazione, in ragione della natura e della consistenza delle irregolarità/difformità/abusi, il quale in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente determinare importi differenti dagli importi ipotizzati dalla sottoscritta, e pertanto potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze;
- ai fini dell'ottenimento della sanatoria (nonché di una futura agibilità), il Comune richiederà specifica documentazione di idoneità/rispondenza alla normativa strutturale. Detto accertamento strutturale nonché la quantificazione dei costi necessari all'eventuale adeguamento delle strutture alla normativa strutturale, necessita di operazioni relativamente complesse che richiedono una specifica analisi/verifica/calcolo degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale; la sottoscritta, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di detto professionista, pertanto successivamente all'analisi degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale, ai fini del rilascio della sanatoria (nonché di una futura agibilità), oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso

eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata):

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria/regolarizzazione, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo igienico-sanitario, dovranno essere certificate rispondenti alla vigente normativa di carattere igienico-sanitario, ed il Comune richiederà specifica documentazione di rispondenza alla normativa igienico-sanitaria; a tal proposito viene evidenziato che in sede di accesso/sopralluogo non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla normativa) impianto di smaltimento dei reflui;

pertanto ai fini dell'ottenimento della sanatoria/regolarizzazione, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta (sia per quanto riguarda adempimenti ed oneri amministrativi, sia per quanto riguarda adempimenti ed oneri per l'esecuzione materiale di eventuali necessari interventi per adeguamenti), **in considerazione dell'attuale situazione urbanistica che risulta essere particolarmente complessa** potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata):

conseguentemente, per le motivazioni dianzi riportate, e considerato che l'attuale situazione urbanistica risulta essere particolarmente complessa, non vi è certezza assoluta che le difformità rilevate ritenute sanabili/regolarizzabili possano essere sanate/regolarizzate così come ipotizzato dalla sottoscritta, e che potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (compreso eventuali opere di adeguamento) rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta, a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazioni dianzi riportate).

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dalla sottoscritta, viene ritenuto edotto sulla situazione urbanistica dei beni in questione e delle particolari e complesse problematiche correlate, e su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa.

Ω

#### **Nota informativa generale di specificazione in merito alle non conformità ritenute sanabili/regolarizzabili**

L' "accertamento di conformità in Sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria", "C.I.L.A. TARDIVA", "attestazione dello stato legittimo" sono strumenti/procedure attraverso le quali l'ordinamento consente di poter

*legittimare/regolarizzare interventi realizzati in assenza di titolo edilizio o in difformità da esso (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, S.C.I.A., C.I.L.A ect).*

*Relativamente agli abusi/difformità/non conformità rilevati ritenuti sanabili/regolarizzabili, per i quali è stata ipotizzata la sanatoria/regolarizzazione urbanistica, considerata la loro natura e consistenza, per il caso in questione, una certezza assoluta della loro sanabilità/regolarizzazione non può essere attestata dal professionista; comunque la sottoscritta ha espresso il proprio parere di sanabilità/regolarizzazione, ipotizzato la possibile sanatoria/regolarizzazione e quantificato i relativi costi.*

*Le sanatorie edilizie/regolarizzazioni sono disciplinate dalla l.r. 65/2014 e ss.mm.ii..*

*L'accertamento di conformità con titolo in sanatoria viene rilasciato dal Comune (organo competente ad accertare la conformità delle opere che si richiede di sanare), e non con una attestazione o asseverazione rilasciata dal professionista.*

*Il procedimento amministrativo è disciplinato dalla Legge 7 agosto 1990, n.241.*

*In via semplificata/sintetica viene riportato l'iter amministrativo delle sanatorie:*

*- dopo la presentazione della prevista istanza di sanatoria al Comune di competenza (istanza che dovrà essere corredata da una consistente serie di elaborati tecnici), verrà nominato un responsabile del procedimento il quale ne curerà l'istruttoria, e, oltre ad altri adempimenti, ne redigerà propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti, e potrà (in base alla qualificazione, importanza e complessità dell'intervento) chiedere l'esame dell'istanza ad una Commissione Comunale (Commissione Edilizia o Commissione o Conferenza dei Servizi Interna o Commissione Valutazione Trasformazioni), **organo che esprimerà il proprio parere, valutando l'impatto e la qualità estetica dell'intervento, il rapporto con il contesto, la qualità progettuale, la compatibilità con i valori paesistici ambientali esistenti.***

*La S.C.I.A. in sanatoria, la C.I.L.A. TARDIVA, e l' "attestazione dello stato legittimo", sono accompagnate da una relazione del professionista abilitato, che assevera la conformità degli interventi ed opere agli strumenti di pianificazione urbanistica ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ed è comunque sottoposta alla verifiche di legge/norme di settore.*

*la sottoscritta evidenzia che:*

*- la possibilità di sanatoria/regolarizzazione e l'importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria/oneri costo di costruzione, sono stati ipotizzati dalla sottoscritta sui dati rilevati, sulla base della vigente normativa in materia e della propria esperienza, in ragione della natura e della consistenza della difformità/abuso;*

- l'istanza di sanatoria (Accertamento di Conformità in Sanatoria, oppure S.C.I.A. in sanatoria) dovrà essere soggetta ad esame e valutazione da parte del competente ufficio pubblico preposto, organo preposto che in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente esprimere pareri e valutazioni non pienamente in linea a quanto ipotizzato dalla sottoscritta, nonché emettere prescrizioni, che potrebbero eventualmente comportare ulteriori adempimenti/oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze;

- l'effettivo importo da applicare per oblazione/sanzione amministrativa/sanzione pecuniaria verrà determinato dal competente ufficio pubblico preposto successivamente la presentazione dell'istanza in sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria, in ragione della natura e della consistenza degli abusi, il quale in sede di verifica ed istruttoria potrà eventualmente determinare importi differenti dagli importi ipotizzati dalla sottoscritta, e pertanto potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (rispetto a quelli ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze;

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo strutturale, dovranno essere certificate rispondenti alla normativa di carattere strutturale (nel caso si tratti di opere strutturali), ed il Comune richiederà specifica documentazione strutturale di rispondenza alla normativa strutturale. Detto accertamento strutturale nonché la quantificazione dei costi necessari all'eventuale adeguamento delle strutture alla normativa strutturale, necessita di operazioni relativamente complesse che richiedono una specifica analisi degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale; la sottoscritta, considerato che la richiesta di ausilio di un professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale avrebbe comportato costi ulteriori alla procedura, in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di detto professionista, pertanto successivamente all'analisi/verifica/calcolo degli elementi strutturali da effettuarsi da parte di professionista abilitato avente capacità e nozioni specifiche in materia di progettazione e calcolo strutturale, ai fini del rilascio della sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dal sottoscritto) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);

- ai fini dell'ottenimento della sanatoria, le difformità/abusi rilevate, sotto il profilo igienico-sanitario, dovranno essere certificate rispondenti alla vigente normativa di carattere igienico-sanitario, ed il Comune richiederà specifica documentazione di rispondenza alla normativa igienico-sanitaria; a tal proposito viene evidenziato che in sede di accesso/sopralluogo non è

*stato possibile verificare l' esistenza o meno di un adeguato (rispondente alla normativa) impianto di smaltimento dei reflui;*

*pertanto ai fini dell'ottenimento della sanatoria, oltre ai costi ipotizzati dalla sottoscritta, potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi compreso eventuali opere di adeguamento (rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta) a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazione dianzi riportata);*

*conseguentemente per le motivazioni dianzi riportate, non vi è certezza assoluta che le difformità/non conformità rilevate ritenute sanabil/regolarizzabili possano essere sanate/regolarizzate così come ipotizzato dalla sottoscritta, e che potrebbero eventualmente scaturire ulteriori oneri/costi/aggravi (compreso eventuali opere di adeguamento) rispetto agli oneri/costi ipotizzati dalla sottoscritta, a carico del possibile futuro acquirente/aggiudicatario richiedente le pratiche/istanze (costi ad oggi non computabili per la motivazioni dianzi riportate).*

*Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto relazionato dalla sottoscritta, risulta edotto sulla situazione urbanistica dei beni in questione e delle particolari e complesse problematiche correlate, su le difformità edilizie e/o opere in contrasto alla vigente normativa.*

\* \* \* \* \*

## **12) RISPOSTA ALL'INCARICO n.12**

In relazione allo stato di occupazione dei beni immobili in questione, la sottoscritta riporta i seguenti fatti e circostanze:

- alle unità Subb.4-8-10 (abitative) interne all'edificio, è stato proceduto ad effettuare l'accesso unitamente al personale de I.V.G. mediante l'ausilio del fabbro; dette unità risultano essere in condizioni non abitabili , presentano aspetto di cantiere con lavori non ultimati e sono apparsi non occupati da persone;
- alle unità Subb.15-25-27 (posti auto scoperti) esterne all'edificio è stato proceduto ad accedere liberamente in quanto risultano essere prive di barriere, e sono apparse non occupate;
- in seguito all'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Montevarchi con specifica istanza in merito all'esistenza o meno di contratti di locazione inerenti il debitore esecutato/beni immobili in questione, l'A.E. ha rilasciato specifica attestazione in data 12/07/2021 la quale riporta che dall'esame dei dati in Anagrafe Tributaria non risultano presenti contratti di locazione (All.41).

Considerato quanto dianzi riportato, tutte le unità pignorate in questione vengono considerate/valutate come **libere**.

Viene specificato che quanto sopra riportato è il risultato di quanto è stato possibile accertare da parte dell'esperto stimatore; si avvisa il possibile interessato/offrente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso dei beni in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

\* \* \* \* \*

### **13) RISPOSTA ALL'INCARICO n.13**

La proprietà del compendio risulta essere persona giuridica; ciò considerato, il caso in questione non rientra nella casistica di reperimento/allegazione del certificato di stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del proprietario esecutato titolare dei beni pignorati.

\* \* \* \* \*

### **14) RISPOSTA AL QUESITO n.14**

Il compendio pignorato in questione non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato (la proprietà del compendio risulta essere persona giuridica).

\* \* \* \* \*

## **15) RISPOSTA ALL'INCARICO n.15**

Trattandosi di una pluralità di unità immobiliari, viene proceduto ad una differenziata trattazione delle medesime.

### **➤ 15.1) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

<b>Un. Neg. Imm.n.</b>	<b>Comune, Indirizzo</b>	<b>Identificazione catastale, Categoria catastale</b>
Un. Neg.1 Imm.n.1	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

L'u.i. Sub.4 risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "al grezzo", interno ove non è stata rilevata presenza di impianti tecnologici.

Ω Ω

### **➤ 15.2) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

<b>Un. Neg. Imm.n.</b>	<b>Comune, Indirizzo</b>	<b>Identificazione catastale, Categoria catastale</b>
Un. Neg.1 Imm.n.2	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati

L'u.i. Sub.8 risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "al grezzo o semi-grezzo", interno ove è stata rilevata la presenza di impiantistica di tipo elettrico ed idraulico, impiantistica che risulta iniziata ma non ultimata.

Ω Ω

### **➤ 15.3) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

<b>Un. Neg. Imm.n.</b>	<b>Comune, Indirizzo</b>	<b>Identificazione catastale, Categoria catastale</b>
Un. Neg.1 Imm.n.3	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico

L'u.i. Sub.10 risulta essere in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "al grezzo", interno ove è stata rilevata la pressochè assenza di impianti tecnologici (risultano presenti minime parti di impiantistica iniziata ma non ultimata).

Ω Ω

➤ **15.4) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.4	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'unità Sub.15 in questione risulta essere un posto auto scoperto nel quale non è stata rilevata la presenza di impianti tecnologici ad eccezione di una linea elettrica con punto luce/illuminazione fissato al pergolato;

per la rilevata linea elettrica con punto luce/illuminazione, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare se sia di carattere privato o condominiale, nonché se sia rispondente alla vigente normativa.

Ω Ω

➤ **15.5) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.5	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'unità Sub.25 in questione risulta essere un posto auto scoperto nel quale non è stata rilevata la presenza di impianti tecnologici ad eccezione di una linea elettrica con punto luce/illuminazione fissato al pergolato;

per la rilevata linea elettrica con punto luce/illuminazione, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare se sia di carattere privato o condominiale, nonché se sia rispondente alla vigente normativa.

Ω Ω

➤ **15.6) Per quanto alla seguente u.i. pignorata:**

Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.6	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Plantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

L'unità Sub.27 in questione risulta essere un posto auto scoperto nel quale non è stata rilevata la presenza di impianti tecnologici ad eccezione di una linea elettrica con punto luce/illuminazione fissato al pergolato;

per la rilevata linea elettrica con punto luce/illuminazione, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare se sia di carattere privato o condominiale, nonché se sia rispondente alla vigente normativa.

Ω Ω

Nota comune a tutte le uu.ii. pignorate

Riguardo all'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità, consistenza e l'adeguatezza della medesima alla vigente normativa, con particolare riferimento di quella parte di impiantistica inerente il sistema di smaltimento dei reflui;

al riguardo viene ricordato ed evidenziato quanto trattato nel verbale di assemblea condominiale del 12/01/2023 (All.39).

Viene evidenziato che parte dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", insiste su particelle/beni immobili che non risultano pignorati.

Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto sopra relazionato (nonché della documentazione allegata) viene ritenuto edotto del fatto che non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di una adeguata (rispondente alla vigente normativa) impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari; considerato quanto sopra il possibile futuro offerente viene ritenuto edotto che in seguito a future accurate analisi e valutazioni dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari in questione, ai fini dell'adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica medesima, potrebbero eventualmente scaturire a carico del possibile futuro aggiudicatario costi correlati.

\* \* \* \* \*

## **16) RISPOSTA ALL'INCARICO n.16**

Il compendio staggito in questione (di proprietà del Debitore Esecutato per la quota di 1/1) si trova in Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60, accessibile dalla Strada Pubblica di Piantravigne, e risulta essere costituito da n.3 unità di tipo abitativo (con lavori non ultimati) e n.3 posti auto scoperti.

Nella tabella sotto riportata vengono elencati i beni immobili pignorati:

<b>Un. Neg. Imm.n.</b>	<b>Comune, Indirizzo</b>	<b>Identificazione catastale, Categoria catastale</b>
Un. Neg.1 Imm.n.1	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.2	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati
Un. Neg.1 Imm.n.3	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.4	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.1 Imm.n.5	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.1 Imm.n.6	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

considerata la presenza di una pluralità di unità immobiliari, risulta possibile, opportuno e conveniente vendere i beni in più lotti.

La sottoscritta per la formazione dei lotti ha tenuto conto di quanto riportato nel quesito e specificatamente ha:

- tenuto conto della tipologia del diritto del Debitore Esecutato sui beni;
- tenuto conto della quota del diritto del Debitore Esecutato sui beni;
- tenuto conto delle caratteristiche, destinazione di uso ed ubicazione dei beni;
- rispettato la tipologia complessiva dei beni come originariamente previsti dal progetto di ristrutturazione presentato dal Debitore Esecutato;
- evitato eccessive frammentazioni in lotti;

e pertanto ha ritenuto di formare n.3 lotti, ognuno costituito da n.1 unità abitativa (con lavori non ultimati) e n.1 posto auto scoperto.

Sotto vengono identificati i n.3 lotti formati.

➤ 16.1) Formazione LOTTO n.1

Lotto n.1		
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.6	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Ω Ω

➤ 16.2) Formazione LOTTO n.2

Lotto n.2		
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati
Un. Neg.1 Imm.n.5	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Ω Ω

➤ 16.3) Formazione LOTTO n.3

Lotto n.3		
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.3	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.4	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

\* \* \* \* \*

## **17) RISPOSTA ALL'INCARICO n.17**

Per determinare il valore dei beni immobili pignorati in questione ai fini di vendita forzata, la sottoscritta ha proceduto nel seguente modo:

**17.1) Determinazione del più probabile valore a vendita volontaria** dei beni immobili in condizione ordinaria al lordo di abbattimenti e costi previsti, adottando il criterio di stima comparativa per parametri tecnici denominato anche metodo del confronto di mercato, criterio che nel caso in questione risulta essere il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Nella determinazione del valore, i beni immobili in questione sono stati considerati/valutati come **liberi** (stato di occupazione dettagliatamente riportato al P.to 12\_ della Consulenza). Si avvisa il possibile offerente che prima della formulazione di eventuale offerta, relativamente allo stato di occupazione e possesso dei beni in questione dovrà reperire aggiornate informazioni da I.V.G., dal Professionista delegato alla Vendita, nonché prendere visione di quanto contenuto nell'Avviso di Vendita.

Per la determinazione del valore unitario del parametro tecnico adottato, la sottoscritta ha tenuto conto delle attuali libere contrattazioni immobiliari che si effettuano nella zona circostante i beni immobili in questione per beni immobili il più possibile simili a quelli da valutare, prendendo come riferimento i valori unitari del parametro desunti:

- dalle Quotazioni Immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare-Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate);
- da una propria banca dati;
- dalle agenzie immobiliari del luogo;

dopodichè ha adeguato/parametrato i valori desunti:

- ✓ alle caratteristiche dei beni in questione, quali:
    - tipologia;
    - destinazione d'uso;
    - vetustà;
    - caratteristiche intrinseche come l'esposizione/panoramicità, luminosità, condizioni di manutenzione, ubicazione, superficie complessiva, superficie e qualità degli accessori e delle pertinenze;
  - ✓ a tutto quanto altro dianzi descritto nei punti precedenti della Consulenza,
- ed ai beni di cui trattasi ha attribuito il relativo valore unitario, dopodichè ha moltiplicato il valore unitario per il corrispondente *quantum* del parametro tecnico scelto, ottenendo così il VALORE ottenuto per stima comparativa per parametri tecnici denominato anche metodo del confronto di mercato.

Per quanto al parametro tecnico, è stato scelto di adottare il *metro quadrato commerciale*, parametro ritenuto il più appropriato al caso in questione.

Per la determinazione dei valori unitari è stato tenuto conto delle particolari caratteristiche dei beni in questione.

#### **17.2) Determinazione del valore a vendita forzata.**

Al valore a vendita volontaria dei beni (al lordo di abbattimenti e costi previsti) vengono applicati una serie di abbattimenti e costi previsti, il cui risultato derivato risulta essere **il valore a vendita forzata**; gli abbattimenti e costi previsti vengono sotto elencati:

- a) riduzione del valore di mercato ordinariamente praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene;  
ed ulteriore riduzione del valore di mercato in ragione di tutti gli aspetti non definiti (es. aspetti di natura urbanistico-edilizia, stato di fatto dei beni comprensivo dello stato di fatto dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", ect.);
- b) abbattimento per spese condominiali insolute → ove rilevate/quantificate, **v. P.to 4\_** della Consulenza;
- c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) → ove rilevate/quantificate, **v. P.to 6\_** della Consulenza;
- d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale → ove previste/computate, **v. P.to 9\_** della Consulenza;
- e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) → ove previste/computate, **v. P.to 11\_** della Consulenza;
- f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione → ove ritenuto di applicare, **v. P.to 12\_** della Consulenza;
- g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamento/ripristino impianti → ove previste/computate, **v. P.to 15\_** della Consulenza.

Nei punti successivi (17.1\_ - 17.2\_ - 17.3\_ ), per ogni lotto formato, le operazioni dianzi descritte vengono esplicate in forma analitica con tabelle di calcolo e correlate note.

➤ **17.1) LOTTO n.1**

Lotto n.1		
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Illa 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.6	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Illa 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

- *Parametro tecnico adottato:* metro quadrato commerciale.
- *Superficie commerciale dell'u.i. Sub.4 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138):* Mq.175,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i. Sub.4:* Euro/mq.920,00.
- *Superficie commerciale dell'u.i. Sub.27 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138):* Mq.24,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i. Sub.27:* Euro/mq.410,00.

Tabella di calcolo valore Lotto n.1		(S) Superficie Commerc. mq.	(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.	(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 prop.)
Sub.4 Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)		175,00	920,00	161.000,00
Sub.27 Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)		24,00	410,00	9.840,00
		Totale		170.840,00
a)				
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (15% del valore a vendita volontaria);				25.626,00
- ulteriore riduzione del valore di mercato in ragione di tutti gli aspetti non definiti (es. aspetti di natura urbanistico-edilizia, stato di fatto dei beni comprensivo dello stato di fatto dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", ect.), (5% del valore a vendita volontaria).				8.542,00
b) abbattimento per spese condominiali insolite ➔ ove rilevate/quantificate, v. P.to 4_ della Consulenza				1.964,14
c) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) ➔ ove rilevate/quantificate, v. P.to 6_ della Consulenza				0,00
d) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale ➔ ove previste/computate, v. P.to 9_ della Consulenza				0,00
e) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) ➔ ove previste/computate, v. P.to 11_ della Consulenza				4.900,00
f) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione ➔ ove ritenuto di applicare, v. P.to 12_ della Consulenza				0,00
g) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamenti/ripristini impianti ➔ ove previste/computate, v. P.to 15_ della Consulenza				0,00
		Totale		129.807,86
Arrotondamenti ( + in eccesso/ - in difetto)				+ 192,14
VALORE Lotto a vendita forzata al netto di abbattimenti e costi previsti				130.000,00

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.1** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà** pari ad **Euro 130.000,00** (Euro centotrentamila/00).

Ω Ω Ω

➤ **17.2) LOTTO n.2**

Lotto n.2		
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati
Un. Neg.1 Imm.n.5	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

- *Parametro tecnico adottato:* metro quadrato commerciale.
- *Superficie commerciale dell'u.i. Sub.8 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138):* Mq.172,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i. Sub.8:* Euro/mq.935,00.
- *Superficie commerciale dell'u.i. Sub.25 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138):* Mq.25,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i. Sub.25:* Euro/mq.410,00.

Tabella di calcolo valore Lotto n.2		(S) Superficie Commerc. mq.	(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.	(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 prop.)
Sub.8 Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)		172,00	935,00	160.820,00
Sub.25 Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)		25,00	410,00	10.250,00
		Totale		171.070,00
h)				
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni (15% del valore a vendita volontaria);				25.660,50
- ulteriore riduzione del valore di mercato in ragione di tutti gli aspetti non definiti (es. aspetti di natura urbanistico-edilizia, stato di fatto dei beni comprensivo dello stato di fatto dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", ect.), (5% del valore a vendita volontaria).				8.553,50
i) abbattimento per spese condominiali insolite ➔ ove rilevate/quantificate, v. P.to 4_ della Consulenza				1.968,50
j) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) ➔ ove rilevate/quantificate, v. P.to 6_ della Consulenza				0,00
k) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale ➔ ove previste/computate, v. P.to 9_ della Consulenza				650,00
l) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) ➔ ove previste/computate, v. P.to 11_ della Consulenza				4.900,00
m) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione ➔ ove ritenuto di applicare, v. P.to 12_ della Consulenza				0,00
n) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamenti/ripristini impianti ➔ ove previste/computate, v. P.to 15_ della Consulenza				0,00
		Totale		129.337,50
Arrotondamenti ( + in eccesso/ - in difetto)				+ 162,50
VALORE Lotto a vendita forzata al netto di abbattimenti e costi previsti				129.500,00

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.2** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà** pari ad **Euro 129.500,00** (Euro centoventinovemilacinquecento/00).

Ω Ω Ω

➤ **17.3) LOTTO n.3**

<b>Lotto n.3</b>		
<b>Un. Neg. Imm.n.</b>	<b>Comune, Indirizzo</b>	<b>Identificazione catastale, Categoria catastale</b>
Un. Neg.1 Imm.n.3	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	<b>C.F.</b> di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila <b>144</b> Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.4	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	<b>C.F.</b> di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila <b>144</b> Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

- *Parametro tecnico adottato:* metro quadrato commerciale.
- *Superficie commerciale dell'u.i. Sub.10 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138):* Mq.177,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i. Sub.10:* Euro/mq.925,00.
- *Superficie commerciale dell'u.i. Sub.15 (superficie lorda ragguagliata/omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138):* Mq.24,00.
- *Valore unitario del parametro tecnico adottato per l'u.i. Sub.15:* Euro/mq.410,00.

<b>Tabella di calcolo valore Lotto n.3</b>		<b>(S) Superficie Commerc. mq.</b>	<b>(V.U.) Valore Unitario Euro/mq.</b>	<b>(V.L.) VALORE Lotto Euro (Quota 1/1 prop.)</b>
<b>Sub.10 Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)</b>		177,00	925,00	163.725,00
<b>Sub.15 Valore a vendita volontaria, al lordo di abbattimenti e costi previsti (V.L.=S x V.U.)</b>		24,00	415,00	9.960,00
<b>Totale</b>				173.685,00
o)				
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni ( <b>15%</b> del valore a vendita volontaria);				26.052,75
- ulteriore riduzione del valore di mercato in ragione di tutti gli aspetti non definiti (es. aspetti di natura urbanistico-edilizia, stato di fatto dei beni comprensivo dello stato di fatto dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", ect.), ( <b>5%</b> del valore a vendita volontaria).				8.684,25
p) abbattimento per spese condominiali insolite ➔ ove rilevate/quantificate, v. <b>P.to 4_</b> della Consulenza				1.964,14
q) abbattimento per spese conseguenti a vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo che resteranno a carico dell'acquirente (domande giudiziali ect.) ➔ ove rilevate/quantificate, v. <b>P.to 6_</b> della Consulenza				0,00
r) abbattimento per spese conseguenti ad aggiornamento catastale ➔ ove previste/computate, v. <b>P.to 9_</b> della Consulenza				0,00
s) abbattimento per spese conseguenti a difformità/non conformità/abusi edilizi (sanatoria edilizia/regolarizzazioni, sanzioni, ripristini, adeguamenti ect.) ➔ ove previste/computate, v. <b>P.to 11_</b> della Consulenza				4.900,00
t) abbattimento in considerazione dello stato di occupazione ➔ ove ritenuto di applicare, v. <b>P.to 12_</b> della Consulenza				0,00
u) abbattimento per spese conseguenti ad adeguamenti/ripristini impianti ➔ ove previste/computate, v. <b>P.to 15_</b> della Consulenza				0,00
<b>Totale</b>				132.083,86
Arrotondamenti ( + in eccesso/ - in difetto)				- 83,86
<b>VALORE Lotto a vendita forzata al netto di abbattimenti e costi previsti</b>				<b>132.000,00</b>

pertanto concludo che il valore del **Lotto n.3** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà** pari ad **Euro 132.000,00** (Euro centotrentaduemila/00).

\* \* \* \* \*

### **18) RISPOSTA ALL'INCARICO n.18**

I beni immobili in questione risultano pignorati per l'intera quota di proprietà.

\* \* \* \* \*

### **19) RISPOSTA ALL'INCARICO n.19**

Il pignoramento in questione non interessa la sola nuda proprietà o il solo usufrutto.

\* \* \* \* \*

### **20) RISPOSTA AL QUESITO n.20**

Come dettagliatamente riportato al P.to 11\_ della Consulenza, i beni immobili in questione risultano interessati da difformità/abusi edilizi ritenuti sanabili.

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

# RIEPILOGO – DESCRIZIONE FINALE

Lotto n.1		
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.6	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

- **U.i. Sub.4**
  - ✓ di tipo abitativo (alloggio tipologia *loft*), formata da:
    - una corte (scoperta) ove è presente un nicchia (progettualmente predisposta ad alloggiare un caminetto);
    - una “originaria *cella* muraria della ex tabaccaia” ove all’interno risultano essere stati formati una serie di piani (P.T., P.1°. P. Soppalco) mediante la realizzazione di una nuove strutture (orizzontali e verticali) in metallo, piani collegati tra loro da scale in metallo, inoltre risulta compreso nell’u.i. un ampio ambiente posto nella navata centrale (sotto la copertura con volta di tipo a “botte”);
  - ✓ in condizione non abitabile, che presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l’interno risulta essere in uno stato definibile “al grezzo”, in via sintetica viene citata l’assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonchè di impianti tecnologici.;
  - ✓ catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.4 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 10 vani, Rendita Euro 697,22, come da visura catastale (All.20);
  - ✓ avente superficie commerciale di Mq.175 (superficie lorda ragguagliata/ omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).
- **U.i. Sub.27**
  - ✓ posto auto scoperto;
  - ✓ catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.27 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 24 mq., Rendita Euro 44,62, come da visura catastale (All.25);
  - ✓ avente superficie commerciale di Mq.24.

Il valore del **Lotto n.1** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà** pari ad **Euro 130.000,00** (Euro centotrentamila/00).

Ω Ω

Lotto n.2		
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.2	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati
Un. Neg.1 Imm.n.5	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

• **U.i. Sub.8**

- ✓ seppur catastalmente censita con cat. A/10 (uffici e studi privati), risulta essere di tipo abitativo (alloggio tipologia *loft*), formata da:
  - una corte (scoperta) ove è presente un nicchia (progettualmente predisposta ad alloggiare un caminetto);
  - una "originaria *cella* muraria della ex tabaccaia" ove all'interno risultano essere stati formati una serie di piani (P.T., P.1°. P. Soppalco) mediante la realizzazione di una nuove strutture (orizzontali e verticali) in metallo, piani collegati tra loro da scale in metallo, inoltre risulta compreso nell'u.i. un ampio ambiente posto nella navata centrale (sotto la copertura con volta di tipo a "botte");
- ✓ in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "al grezzo o semi-grezzo", in via sintetica viene citata l'assenza di pavimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti nonché carenza di impiantistica;
- ✓ catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.8 Categoria A/10 Classe 1 Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 1.510,64, come da visura catastale (All.21);
- ✓ avente superficie commerciale dell'u.i. risulta essere di Mq.172 (superficie lorda ragguagliata/ omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

• **U.i. Sub.25**

- ✓ posto auto scoperto;
- ✓ catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.IIa 144 Sub.25 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 25 mq., Rendita Euro 46,48, come da visura catastale (All.24);
- ✓ avente superficie commerciale di Mq.25.

Il valore del **Lotto n.2** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà** pari ad **Euro 129.500,00** (Euro centoventinovemilacinquecento/00).

Ω Ω

Lotto n.3		
Un. Neg. Imm.n.	Comune, Indirizzo	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.3	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.4	Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne snc	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

• **U.i. Sub.10**

- ✓ di tipo abitativo (alloggio tipologia *loft*), formata da:
  - una corte (scoperta) ove è presente un nicchia (progettualmente predisposta ad alloggiare un caminetto);
  - una “originaria *cella* muraria della ex tabaccaia” ove all’interno risultano essere stati formati una serie di piani (P. T., P.1°. P. Soppalco) mediante la realizzazione di una nuove strutture (orizzontali e verticali) in metallo, piani collegati tra loro da scale in metallo, inoltre risulta compreso nell’u.i. un ampio ambiente posto nella navata centrale (sotto la copertura con volta di tipo a “*botte*”);
- ✓ in condizione non abitabile, presenta aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l’interno risulta essere in uno stato definibile “al grezzo”, in via sintetica viene citata l’assenza di intonaci e/o cartongessi/pavimenti/rivestimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti e di tramezzature/partizioni dei locali, nonché della maggior parte dell’impiantistica;
- ✓ catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.10 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 662,36, come da visura catastale (All.22).
- ✓ avente superficie commerciale dell’u.i. risulta essere di Mq.177 (superficie lorda ragguagliata/ omogeneizzata alla diversa tipologia degli ambienti, determinata in base al DPR 23.03.1998 n.138).

• **U.i. Sub.15**

- ✓ posto auto scoperto;
- ✓ catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.15 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 24 mq., Rendita Euro 44,62, come da visura catastale (All.23);
- ✓ avente superficie commerciale di Mq.24.

Il valore del **Lotto n.3** in questione ai fini di **vendita forzata**, al netto di abbattimenti e costi previsti, con beni nello stato di fatto in cui si trovano e stato di occupazione considerato come **libero**, risulta essere **per la quota di 1/1 del diritto di proprietà** pari ad **Euro 132.000,00** (Euro centotrentaduemila/00).

\* \* \* \* \*

*L'esperto ritenendo di avere compiutamente assolto gli incarichi conferitogli, rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti od integrazioni.*

*La presente relazione viene depositata in PCT unitamente agli allegati.*

**Elenco Allegati:**

- All.01\_ documentazione fotografica;
- All.02\_PdC n.09-2006 del 29.06.2006;
- All.03\_atto obbligo del 09.06.2006
- All.04\_polizza fidejussoria;
- All.05\_domanda autoriz. ai fini idraulici;
- All.06\_Tav.16\_plan.generale stato progetto;
- All.07\_comunicazione inizio lavori del 31.07.2006;
- All.08\_proroga ultimazione lavori del 30.07.2013;
- All.09\_DIA prot. del 28.05.2009;
- All.10\_comunic.inizio.lav\_DIA;
- All.11\_comunicazione dimissioni D.LI. DIA;
- All.12\_SCIA del 23.06.2017;
- All.13\_rel. Tecnica SCIA;
- All.14\_Tav.1 stato attuale SCIA;
- All.15\_Tav.2 stato modificato SCIA;
- All.16\_Tav.3 stato sovrapposto SCIA;
- All.17\_RU.TAV\_05\_ville;
- All.18\_RU-NTA;
- All.19\_SCHEDE\_EDIFICI STORICI n.168.Tabaccaia;
- All.20\_vis. catasto\_P.144\_S.4;
- All.21\_vis. catasto\_P.144\_S.8;
- All.22\_vis. catasto\_P.144\_S.10;
- All.23\_vis. catasto\_P.144\_S.15;
- All.24\_vis. catasto\_P.144\_S.25;
- All.25\_vis. catasto\_P.144\_S.27;
- All.26\_planimetria catastale\_P.144\_S.4;
- All.27\_planimetria catastale\_P.144\_S.8;
- All.28\_planimetria catastale\_P.144\_S.10;
- All.29\_P.144\_S.15;
- All.30\_planimetria catastale\_P.144\_S.25;
- All.31\_planimetria catastale\_P.144\_S.27;
- All.32\_el.plan\_08.06.2009;
- All.33\_el. subaltern catasto\_16.04.2009;
- All.34\_el. subalterni\_08.06.2009;
- All.35\_mappa catastale\_P.144;
- All.36\_PEC.1\_condominio;
- All.37\_Bilancio preventivo individuale ██████████ 2022-2023;
- All.38\_Bilancio preventivo straordinario Notule tecnici per agibilità;
- All.39\_Verbale assemblea;
- All.40\_PEC.2\_condominio;
- All.41\_A.E. locazioni;
- All.42\_dichiaraz. notarile ventennale;
- All.43\_compravendita del 26.01.2006;

- All.44\_trascr. rp.1386 del 31.01.2006\_compr;
- All.45\_trascr. rp.7793 del 15.06.2006\_atto.un.obbl;
- All.46\_iscr. rp.2095 del 10.06.2008\_ipot.vol;
- All.47\_iscr. rp.74 del 21.01.2014\_ipot.vol;
- All.48\_iscr. rp.1463 del 06.07.2018\_ipot.giudiz;
- All.49\_iscr. rp\_1464 del 06.07.2018\_ipot.giudiz;
- All.50\_trascr. rp.5395 del 22.05.2019\_verb.pignor;
- All.51\_el.omonimi;
- All.52\_el. formalità post.pignoramento;
- All.53\_iscr. rp.244 del 07.02.2020\_ip.conc.amm.risc;
- All.54\_sintesi descrittiva dei lotti;
- All.55\_versione privacy della consulenza.

\* \* \* \* \*

S. Giovanni Valdarno, 27/10/2023

In Fede, L' Esperto

